SAVONIA

OPINNÄYTETYÖ - **AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO**
YHTEISKUNTATIETEIDEN, LIIKETALOUDEN JA HALLINNON ALA

NUORI ENSIASUNNON OSTAJANA

Käsikirja ensimmäisen oman asunnon hankintaan

TEKIJÄ/T: Aleksi Manninen

SAVONIA-AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Tiivistelmä

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Työn tekijä(t) Aleksi Manninen	
Työn nimi Nuori ensiasunnon ostajana – käsikirja ensimmäisen oman asunnon hankintaan	
Päiväys 20.4.2015	Sivumäärä/Liitteet 52/1
Ohjaaja(t) Jukka Honkanen, Ulla Loikkanen	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) -	

Tiivistelmä

Tässä opinnäytetyössä tutkittiin ensiasunnon hankintaa ja siihen olennaisesti liittyviä asioita ennen kaikkea rahoituksen, asuntosäästämisen ja lainsäädännön näkökulmista. Moni nuori haaveilee ensiasunnon hankinnasta, mutta monelle on epäselvää, kuinka ensiasuntokauppa tehdään ja mitä kaikkea siihen liittyy. Työn tarkoituksena oli laatia selkeä ja kattava opas ensiasuntokaupan eri vaiheista aina säästämisen aloittamisesta kauppakirjan allekirjoitukseen. Opinnäytetyöllä ei ollut varsinaista toimeksiantajaa vaan se pohjautui täysin kirjoittajan omaan mielenkiintoon asuntokauppaa ja asuntokaupan rahoitusta kohtaan.

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään aluksi eri asumismuotoja, joiden pääpaino on omistusasumisen eri muodoissa. Tämän jälkeen työ etenee asuntosäästämiseen, joka sisältää ajankohtaisia ja tehokkaita tapoja säästää oman asunnon hankintaa varten. Pääpaino säästämisessä on asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä. Seuraavaksi työn teoriaosuus etenee asumisen rahoittamiseen, joka sisältää eri lainavaihtoehdot korko- ja vakuusjärjestelyineen. Viimeisenä teoreettisen viitekehyksen osuutena on asuntokaupan tekeminen, joka sisältää asuntokaupan eri vaiheet sekä asunto-osakkeen kaupasta että kiinteistön kaupasta.

Osana opinnäytettä toteutettiin laadullinen tutkimus. Tutkimusta varten haastateltiin kolmea eri pankki- ja rahoitusalan työntekijää kahdesta eri pankista. Haastattelut suoritettiin yksilöllisinä puolistrukturoituina teemahaastatteluina. Haastattelujen tarkoitus oli tukea työn teoreettista viitekehystä sekä löytää mahdollisia yllättäviä eroavaisuuksia pankin näkökulman ja aiheeseen liittyvän yleisen teoriatiedon välillä.

Tutkimuksesta selvisi, että ensiasunnon hankinnasta ja asuntokaupanteosta löytyvä teoriatieto on hyvin samankaltaista kuin pankkien näkemykset asiasta. Pankit odottavat, että nuoret ensiasunnon ostajat ovat aktiivisia ja kysyvät rohkeasti mahdollisuuksiaan ensiasuntolainan saamiseksi. Usein nuoret ovat varovaisia ja se voi johtua esimerkiksi pitkään vallinneesta taloudellisesta taantumasta ja kiristyneistä luotonmyönnön periaatteista. Tutkimuksesta selvisi lisäksi, että omat säästöt asuntolainan saamiseksi ovat suositeltavia, mutta eivät välttämättömiä.

Avainsanat
Ensiasunnon ostaja, asuntolaina, asuntosäästäminen, asuntokauppa

SAVONIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

THESIS
Abstract

Field of Study Social Sciences, Business and Administration			
Degree Programme Degree Programme in Business and Administration			
Author(s) Aleksi Manninen			
Title of Thesis First-time home buyers among the young			
Date	20.4.2015	Pages/Appendices	52/1
Supervisor(s) Jukka Honkanen, Ulla Loikkanen			
Client Organisation /Partners -			

Abstract

This thesis project researches the purchase of a first home of one's own and its related matters of great significance such as financing, housing savings and legislation. A great number of young people dream about purchasing their first own home but for many of them it is not clear how the first housing transactions is made and what all aspects it involves. The purpose of this thesis was to compile a clear and comprehensive guide about purchasing one's first own home and all the different phases included from savings to a housing transaction's deed of sale. There was no actual client for this thesis, but it was rather based on the author's own interest in a housing transaction and the financing position.

The theoretical framework first deals with different forms of housing. The main focus is privately owned properties in various forms. After this, the thesis is progressing to housing savings, which includes timely and effective ways to save for one's first own home purchase. The main focus in this chapter is placed on the state subsidized home purchase savings scheme. Next, the theoretical part of the thesis is progressing to housing financing, which includes various loan options with interest rate and collateral arrangements. The last part of the theoretical framework deals with the housing market comprising the stages involved both in the acquisition of a share in a housing company or a piece of property.

The empirical part of the thesis was carried out as a qualitative research. For the research, interview methods were implemented among three employees working in the banking and financial sector from two different banks. The interviews were conducted as personal semi structured theme interviews. The purpose of the interviews was to support the part of the thesis' theoretical framework and find possible unexpected differences in the bank's point of view and the theoretical knowledge.

The findings showed that the theoretical knowledge of the first-time home purchase and the housing market is very similar to the bank's views about that. Banks expect young first-time buyers to be active and take initiative to ask about the chances of obtaining the first housing loan. Young people are often conservative and it may be due to, for example, a long-lasting economic recession and the tightening of the credit granting policies. The research showed, moreover, that own savings in order to obtain a housing loan are recommended but not necessary.

Keywords
First-time home buyer, housing loan, saving for a home, housing transaction

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO 6
1.1 Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet ja rakenne 6
1.2 Tutkimus 7
2 ASUMISMUODOT 8
2.1 Omistusasunto 8
2.1.1 Asunto-osake 8
2.1.2 Kiinteistö 8
2.2 Asumisoikeusasunto 9
2.3 Osaomistusasunto 10
3 SÄÄSTÄMINEN OMAAN ASUNTOON 11
3.1 Asuntosäästöpalkkiotili 11
3.2 Rahastosäästäminen 13
3.3 Säästötilit ja määräaikaistalletukset 14
4 ASUNNON HANKINNAN RAHOITUS 16
4.1 Lainan hakeminen 16
4.2 ASP-korkotukilaina 17
4.3 Muut lainavaihtoehdot 19
4.3.1 Kuluttajaluotto 19
4.3.2 Taloyhtiölaina 19
4.4 Vakuudet 20
4.4.1 Reaalivakuudet 20
4.4.2 Käteispantti 21
4.4.3 Kiinnitys 21
4.4.4 Henkilövakuudet 22
4.5 Lainan korko 24
4.5.1 Euribor 25
4.5.2 Prime 25
4.5.3 Kiinteä korko 25
4.6 Lainan lyhennys 26
4.6.1 Annuiteetti 27
4.6.2 Tasalyhennys 27

4.6.3 Kiinteä tasaerä ... 27
4.6.4 Bullet ... 27
4.6.5 Lyhennysvapaa ... 28
4.7 Lainaan liittyvät riskit ja niiltä suojautuminen ... 28
5 ASUNTOKAUPAN TEKEMINEN ... 30
5.1 Kiinteistönvälittäjä osana asuntokauppaa ... 30
5.1.1 Hyvä välitystapa ... 30
5.1.2 Välityssopimus ja kiinteistönvälittäjän palkkio ... 31
5.1.3 Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet ... 33
5.2 Asunto-osakkeen kauppa ... 34
5.2.1 Tarjous ... 35
5.2.2 Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu ... 36
5.2.3 Kauppakirjan laadinta ... 37
5.2.4 Toimet asuntokaupan jälkeen ... 38
5.3 Kiinteistön kauppa ... 39
5.3.1 Tarjous ja esisopimus ... 40
5.3.2 Kiinteistön kauppakirja ... 40
5.3.3 Toimet kiinteistökaupan jälkeen ... 42
5.4 Kaupan osapuolten vastuut ... 43
5.4.1 Ostajan vastuu ... 43
5.4.2 Myyjän vastuu ... 44
6 POHDINTA ... 47
6.1 Oma oppiminen ... 47
6.2 Tutkimuksen hyödynnettävyys ... 48
6.3 Tutkimuksen luotettavuus ... 48
LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT ... 50
LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET PANKEILLE ... 53

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet ja rakenne

Lähes jokainen ihminen haaveilee ensimmäisen omistusasunnon hankinnasta jossain vaiheessa elämäänsä. Usein tämä haave myös totetutuu, sillä omistusasuminen on edelleen suosituin asumismuoto Suomessa.

Monelle nuorelle aikuiselle päätös ensimmäisen oman kodin hankinnasta on suuri ja tarkasti harkittu. Luonnollisesti asuntokaupan toivotaan onnistuvan mahdollisimman hyvin, koska onhan kyseessä tuleva oma koti. Asunnon hankintaan liittyy aina myös paljon erilaisia asioita, joista täytyy ottaa selvää ennen kaupantekohetkeä ja ensimmäiseen omaan kotiin muuttoa. Ensimmäisenä on hankittava tarvittava rahoitus, koska vain harvoilla ensiasunnon ostajilla on jo valmiiksi varallisuutta niin paljon, että sillä pystyy hankkimaan omistusasunnon. Tämän lisäksi täytyy etsiä ja miettiä sopivaa kaupan kohdetta, eli asumismuotoa, eri vaihtoehdoista. Ja lopuksi täytyy myös ottaa huomioon lainsäädännölliset asiat koskien asunto-osakkeen tai kiinteistön omistusta ja kaupantekoa.

Opinnäytetyöni käsittelee ensiasunnon ostamista ja siihen liittyviä eri rahoituksen ja säästämisen, asumismuotojen ja lainsäädännön asioita. Tarkoituksenani on luoda ensiasunnon hankintaa miettivälle henkilölle käsikirja, johon tutustumalla hänelle tulee selkeämmäksi eri asunnon hankintaan liittyvät asiat ja käsitteet, jotka tulisi ottaa huomioon asuntokauppaa tehtäessä. Tarkoitus on myös selventää varsinaisen asuntokaupan tekemistä vaiheittain aina tarjouksen jättämisestä kauppaan liittyviin jälkitoimiin. Ensiasunnon ostajan määritelmänä käytän opinnäytetyössäni varainsiirtoverolain 2. luvun määritystä, jossa ensiasunnon ostajaksi on määritetty 18–39-vuotias henkilö, joka hankkii vähintään puolet omistukseensa kiinteistöstä, eikä hän ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista sekä lisäksi hän käyttää tai tulee käyttämään kaupan kohdetta vakituisena asuntonaan.

Työlläni ei ole varsinaista toimeksiantajaa ja työn aihe on valittu omaan mielenkiintoon pohjautuen. Aiheeseen perehtyessäni olen huomannut, että asuntokauppa ja sen rahoitus vaatii paljon tietotaitoa. Vain harvat koulutusvaihtoehdot tarjoavat opetusta koskien asuntokauppaa, vaikka omistusasuminen on edelleen suosittua Suomessa. Suosion taustalla on esimerkiksi voimakas vuokratason nousu. Valitsin ensiasunnon hankinnan opinnäytetyöni aiheeksi myös siksi, että aihe on noussut ajankohtaiseksi hiljentyneen asuntokaupan ja tiukentuineiden luotonmyöntökriteereiden johdosta sekä siitä on uutisoitu laajasti eri medioissa vuoden 2014 lopussa ja alkuvuonna 2015.

Opinnäytetyöni rakentuu teoreettisen viitekehyksen ympärille. Teoreettinen osuus koostuu asumismuotojen esittelystä, erilaisista asuntosäästämisen vaihtoehdoista, asumisen rahoituksesta ja siihen olennaisesti liittyvistä asioista sekä asuntokaupan tekemisestä. Työhön liittyy lisäksi kvalitatiivinen tutkimus, jonka tavoitteena on tukea työn teoreettista osuutta. Tutkimusta on käsitelty tarkemmin

seuraavassa luvussa. Lopuksi opinnäytetyössä on yhteenveto, jossa on pohdittu tutkimuksen ja tämän työn luotettavuutta sekä omaa oppimista opinnäytetyöprosessin aikana.

1.2 Tutkimus

Työn tutkimuksellinen osuus toteutettiin kvalitatiivisena, eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksessa haastateltiin yhteensä kolmea pankissa työskentelevää ihmistä, joista jokaisella on kokemusta asuntorahoittamisesta. Haastateltavat työskentelevät kahdessa eri Suomessa toimivassa pankkikonsernissa. Pankkisalaisuuden turvaamiseksi haastattelut on käsitelty tässä opinnäytetyössä anonyymisti paljastamatta haastateltavien henkilöllisyyttä tai heidän edustamaansa pankkia. Haastateltavista henkilöistä henkilö H1 käy asuntolainaneuvotteluita lähes päivittäin eri ihmisten kanssa ja henkilö H2 toimii esimiesasemassa asuntolaina- sekä säästämisen ja sijoittamisen neuvotteluita toteuttavan konttorin johtajana. Haastateltava henkilö H3 toimii edustamansa pankkikonsernin henkilöasiakkaiden luotonannosta ja luottoriskistä vastaavana henkilönä. Kaksi haastatteluista suoritettiin yksilöllisinä puolistrukturoituina teemahaastatteluina ja ne nauhoitettiin. Henkilö H3:n haastattelu toteutettiin sähköpostitse. Haastateltavilla oli mahdollisuus tutustua haastattelukysymyksiin ennen haastattelua. Nauhoitetut haastattelut litteroitiin, jotta niiden tarkempi analysointi oli paremmin mahdollista. Tämän jälkeen vastaukset ryhmiteltiin vastaamaan työn teoreettisen osuuden kulkua, jotta aineisto oli helpompi hahmottaa ja käsitellä osana työn teoreettista osuutta.

Tutkimusmenetelmäksi valittiin laadullinen haastattelututkimus, koska siitä saatavat vastaukset ovat vapaammin tulkittavia, kuin kvantitatiivisessa eli määrällisessä tutkimuksessa. Puolistrukturoitu teemahaastattelu valikoitui haastattelumenetelmäksi siitä syystä, että sen myötä haastateltavien kokemus asuntorahoittamisesta saatiin kattavasti esille ja lisäksi sen avulla myös haastateltavien mahdollisesti esittämät yllättävät näkökulmat tulivat esille. Haastattelun osallistujamäärä oli pieni, joten myös se tuki teemahaastattelun valintaa lomakehaastattelun sijaan. (Hirsjärvi, S; Remes, P; Sajavaara, P. 2014. 160–166.)

Haastattelun perusteella oli tarkoitus selvittää sitä, minkälainen on haastateltavien edustaman pankin myöntämä tyypillinen ensiasuntolaina ja sen hakija. Lisäksi tarkoituksena oli selvittää pankin mahdollisia tehtäviä ja vastuita asuntokaupassa. Näin ollen myös haastattelun teemat pohjautuivat edellä mainittuihin tutkimuskysymyksiin. Ensiasuntolainasta selvitettäviä asioita olivat lainan määrä, yleisimmin valittu viitekorko, lainan lyhennystapa, omarahoitusosuuden tarve ja lainan vakuudet. Tyypillisestä hakijasta haastattelun tarkoituksena oli selvittää taustatietoa, kuten ikää ja siviilisäätyä. Lisäksi haluttiin selvittää suosituin ensiasunnon asumismuoto. Haastattelujen tuloksia oli myöhemmin tarkoitus verrata työn teoreettiseen viitekehykseen etsien mahdollisia yhtäläisyyksiä ja yllättäviä eroavaisuuksia. Tutkimuksen raportointiin on sovellettu niin sanottua vetoketju-mallia, jossa tutkimuksen tulokset on käsitelty osana työn teoreettista viitekehystä, eikä tuloksille ole työssä omaa lukua.

2 ASUMISMUODOT

Asunnon hankkijalla on monta eri mahdollisuutta valita asumismuoto ensimmäiseksi omaksi kodikseen. Yleisin vaihtoehto on hankkia omistusasunto eli asunto-osake tai kiinteistö. Muita mahdollisia vaihtoehtoja ovat asumisoikeusasunto ja osaomistusasunto. Myös osana tätä työtä tehty tutkimus tukee tätä tietoa ja tutkimuksen kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että tyypillisin hankittava ensiasunto on asunto-osake. Haastateltava H2 vahvistaa asian seuraavasti: *"Asunto-osake on kaikista suosituin. Jos pariskunta hankkii ensiasuntoaan yhdessä, on usein haaveissa myös rivitalo. Ensiasunnon ostajissa on myös liikkuvassa työssä olevia, jotka usein haluavat omakotitalon hieman syrjemmästä. Omakotitaloon liittyy kuitenkin myös ylläpitokustannuksia, joten usein turvallisempaa on ostaa asunto-osake."*

2.1 Omistusasunto

Suomessa omaisuus voi olla irtainta tai kiinteää. Asunto-osake on irtainta omaisuutta, kun taas kiinteistö ja siihen kuuluva talo tai jokin muu rakennus on kiinteää omaisuutta. (Helsingin yliopiston avoin yliopisto, 2003.)

2.1.1 Asunto-osake

Osakeyhtiötä, jonka yhtiöjärjestyksessä on määrätty osakeyhtiön tarkoituksen olevan omistaa ja hallita rakennusta, jossa olevien huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta yli puolet on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi, pidetään asunto-osakeyhtiönä. (Kasso, M. 2014. 17.)

Näissä asunto-osakeyhtiöissä jokaista huoneistoa kohden on olemassa asunto-osake tai tietty määrä asunto-osakkeita, jotka antavat omistajalleen hallintaoikeuden kyseiseen huoneistoon. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä tulee olla määritelty se, mitkä asunto-osakkeet oikeuttavat kunkin huoneiston hallintaan. (Kasso, M. 2014. 17.)

Tyypillisimmät asunto-osakeyhtiöt ovat kerros- ja rivitaloja. Etenkin kaupunkialueilla nämä ovat myös yleisimpiä asuntokaupan kohteita, jolloin niistä tehtävässä asuntokaupassa myytävänä on siis kyseisen asunto-osakeyhtiön asunto-osake. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole alarajaa siitä, kuinka monta huoneistoa asunto-osakeyhtiön on sisällettävä. Näin ollen yhdenkin huoneiston asuinrakennus voi olla asunto-osakeyhtiö.

2.1.2 Kiinteistö

Suomen lainsäädännössä kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönä kiinteistörekisteriin merkittävää itsenäistä maanomistuksen yksikköä. Käytännössä kiinteistö on siis maa- tai vesialue, mutta kiinteistö voi myös sisältää sekä maata että vettä. Kiinteisön maaosa voi olla tarkoitettu maatalous-, metsä- tai rakennuskäyttöön. Kiinteistöön kuuluvat myös maa-alueella olevat rakennukset ja kaikki muut

siihen kiinteästi kuuluvat esineet ja laitteet, esimerkiksi talot ja puut. Kiinteistö yksilöidään aina omalla kiinteistötunnuksella, joka koostuu kuntanumerosta ja numerosarjasta. Kiinteistötunnukset sisältävää kiinteisrörekisteriä ylläpitää Maanmittauslaitos. (Kiinteistönmuodostamislaki 1:2.)

Kiinteistöt kaupan kohteena jaetaan lähes poikkeuksetta tiloihin ja tontteihin. Näitä erottaa se, että tontit ovat asemakaava-alueella, esimerkiksi kaupungeissa ja taajamissa. Tästä syystä suuri osa koko Suomen pinta-alasta muodostuu tiloista. Usein etenkin kaupungeissa myytävä asuinrakennus sijaitsee vuokramaalla. Tällöin asuntokaupan kohteena on kiinteistöä koskeva vuokraoikeus sekä vuokramaalla oleva rakennus. (KML 1:1-2.)

2.2 Asumisoikeusasunto

Asumisoikeusasunto on vaihtoehto omistusasumiselle ja asunnon vuokraamiselle. Usein puhutaankin asumisoikeusasunnon olevan välimuoto näille kahdelle edellä mainitulle asumismuodolle. Asumisoikeusasuntoa voi hakea vähintään 18-vuotias henkilö, jolla ei ole samalla alueella omistusasuntoa eikä varallisuutta sen hankkimiseen. Asumisoikeusasunto sopii siis myös ensiasuntoa etsivälle. Edellä mainitut ehdot eivät koske yli 55-vuotiaita eivätkä asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavia henkilöitä. (Laki asumisoikeusasunnoista 1:4 a.)

Asumisoikeusasunnon hakuprosessi alkaa asumisoikeushakemuksen jättämisellä sen kunnan asuntotoimeen, jonka alueelta asumisoikeusasuntoa on tarkoitus hakea. Hakemuksen jättämisen jälkeen kunta antaa hakijalle järjestysnumeron, josta käytetään myös nimitystä jonotusnumero. Sen perusteella asunnon hakijalle määräytyy asumisoikeus sen hetkisen jonotustilanteen mukaisesti. Saatuaan järjestysnumeron, hakijan tulee ilmoittautua lisäksi halutun asumisoikeustalon omistajalle tai taloja välittävälle asumisoikeusyhdistykselle. Monissa kunnissa asumisoikeusasuntoja välittää esimerkiksi Suomen Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Hakijan on mahdollista ilmoittautua usealle talonomistajalle tai yhdistykselle samanaikaisesti. Pisimpään jonottaneelle tarjotaan ensimmäiseksi hänen toiveitaan mahdollisuuksien mukaan vastaavaa asumisoikeusasuntoa, jos hän täyttää edellä mainitut asumisoikeusasuntoa hakevan henkilön vaatimukset. Jos hän kieltäytyy kolmesta asuntovaihtoehdosta, siirretään hänet jonon viimeiseksi. Lopulta kunta hyväksyy asumisoikeuden saajat. (AsumisoikeusL 1:4 c.)

Oikeus asumiseen asumisoikeusasunnossa syntyy, kun asunnon saaja maksaa asumisoikeusmaksun, joka on enintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Tämän lisäksi asumisen aikana maksetaan kuukausittain käyttövastiketta, jonka määrä perustuu omakustannusperiaatteeseen. Kuukausittain maksettavan vastikkeen suuruus ei saa ylittää samalla paikkakunnalla olevien vastaavanlaisten vuokra-asuntojen vuokratasoa. Asuntoa ei voi missään vaiheessa lunastaa omaksi ja maksettu asumisoikeusmaksu palautetaan rakennuskustannusindeksillä korotettuna pois muutettaessa. Asumisoikeusasunnoissa asumisoikeus on elinikäinen. (AsumisoikeusL 1-4:3–16.)

Asumisoikeusasunnon hankinta on hyvä vaihtoehto silloin, kun varallisuutta omistusasunnon hankintaan ei ole. Se on toimiva vaihtoehto myös silloin, kun pankista ei ole mahdollista saada riittävää lai-

nasummaa oman asunnon hankintaa varten. Asumisoikeusasunto on usein vuokra-asuntoja edullisempi vaihtoehto sen edullisen käyttövastikkeen ansiosta. Asuminen asumisoikeusasunnossa on edullisempaa etenkin pääkaupunkiseudulla, missä vuokra- ja omistusasunnot ovat muuta maata kalliimpia johtuen kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta.

Asumisoikeusasuntojen suosio on kasvanut. Tämä johtuu siitä, että niitä on rakennettu kaupunkien keskustoihin ja taajamiin, joissa omistusasunnot ovat muuten kalliita. *"ASO-koteja on tullut mielenkiintoisille paikoille, joka on lisännyt niihin kohdistuvaa mielenkiintoa. Ensiasunnon ostajien keskuudessa ASO-kodit eivät kuitenkaan ole kovin suosittuja. ASP-lainaa ei voi ottaa asumisoikeusasuntoon. Jos minä olisin ASP-säästäjä, en tuhlaisi sen tuomia etuja asumisoikeusasunnon hankkimiseen."* (Haastateltava H2.) Asumisoikeusasunto on harvoin kannattava vaihtoehto nuorelle ensiasunnon ostajalle. Sitä ei saa koskaan omaksi ja niistä maksettavat vastikkeet ovat omakustannusperiaatteesta huolimatta kalliita ja usein vastikkeen suuruisella määrällä pystyisi lyhentämään kuukausittain omaa asuntolainaa.

2.3 Osaomistusasunto

Osaomistusasunnossa asukas aluksi lunastaa omakseen tietyn osuuden asunnosta. Yleensä tämä osuus on 10–15 prosenttia. Tämän jälkeen asunnossa asutaan vuokralla ja sovitun määräajan jälkeen asukas voi lunastaa loputkin asunnosta omistukseensa. Asuntoa lunastettaessa omaksi lunastushinnasta vähennetään alkusijoitus. Maksettuja vuokria ei vähennetä. Lunastuksen jälkeen asunto vastaa luvussa 2.1.1 tarkemmin esiteltyä asunto-osakeyhtiöasuntoa. Asukkaan vastuut ja oikeudet määräytyvät sen mukaan, onko hän vuokrasuhteessa vai onko hän asunnon omistaja. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Osaomistusasunnot jaetaan kahteen eri luokkaan. Ne voivat olla joko vapaarahoitteisia tai valtion korkotukemia. Valtion korkotukemiin osaomistusasuntoihin asukkaat valitaan heidän tulojen ja varallisuuden perusteella, kun taas vapaarahoitteisiin voi päästä asumaan kuka tahansa. Valtion korkotukemia osaomistusasuntoja koskee vuonna 2002 voimaan tullut laki vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista. Vapaarahoitteisten osaomistusasuntojen sopimusehdot perustuvat ainoastaan asukkaan ja rakennuttajan väliseen sopimukseen. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014.)

Valtion korkotukemia osaomistusasuntoja haetaan samaan tapaan, kuin kuntien tai kaupunkien omistamia vuokra-asuntoja. Usein asuntojen hakeminen tapahtuu kirjallisesti ja hakemus jätetään joko suoraan asuntojen tarjoajille tai kaupungin tai kunnan omaan asuntotoimistoon. Vapaarahoitteisia osaomistusasuntoja haetaan aina suoraan asuntojen rakennuttajalta tai niiden tarjoajalta.

Osaomistusasunnon keskeisin ero asumisoikeusasuntoon on, että se on myöhemmin tarkoitus lunastaa omaksi. Molempiin on mahdollista päästä asumaan huomattavasti pienemmällä alkupääomalla, kuin omistusasuntoon. Lisäksi molemmat vaihtoehdot ovat vakaampia, kuin vuokralla asuminen.

3 SÄÄSTÄMINEN OMAAN ASUNTOON

Säästäminen oman asunnon hankintaa varten on erittäin tärkeää. Usein lainanannon edellytyksenä on omarahoitusosuus, jolla tarkoitetaan asunnon hinnasta omilla säästöillä maksettavaa osuutta. Pankkien toimintaa valvova Finanssialan keskusliitto laati yhteistyössä Valtiovarainministeriön kanssa keväällä 2014 lakiehdotuksen asunnon rahoittamiseen liittyvästä lainakatosta. Lakiehdotuksessa esitettiin, että asuntolainoja myöntävät pankit saisivat rahoittaa asunnon hankintaa enintään 90 prosenttia lainaa varten annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnon ostajilla vastaava lainakatto lakiehdotuksessa on asetettu 95 prosenttiin. (Valtiovarainministeriö 2014.)

Toistaiseksi lakiehdotusta ei ole viety eduskunnan käsiteltäväksi, mutta useissa tapauksissa pankit noudattavat tätä Finanssialan keskusliiton antamaa suositusta. Tämä siis tarkoittaa sitä, että ensiasunnon ostajalla tulisi olla 5-10 prosenttia omarahoitusosuutta lainan myöntämisen yhtenä edellytyksenä. Tästä syystä erilaiset pankkien tarjoamat säästämisen vaihtoehdot ovat nyt ajankohtaisia mietittäessä oman ensiasunnon hankintaa tulevaisuudessa.

Tutkimusta tehtäessä kävi ilmi, että etukäteen säästetty omarahoitusosuus on hyvä lähtökohta haettaessa asuntolainaa, mutta se ei ole aivan välttämätöntä. Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että lainaneuvotteluissa kannattaa käydä vaikka omia säästöjä ei vielä olisikaan 10 prosenttia arvioidusta asunnon kauppahinnasta. Haastateltava H2 esitti asian seuraavalla tavalla: *"Aina kannattaa käydä lainaneuvottelussa vaikka säästöjä ei vielä olisikaan. Vaikka lakiehdotus muuttuisi laiksi, saisi lainanhakija meiltä neuvoja, kuinka hänen kannattaisi säästää omarahoitusosuutta varten."*

Yllättäen tutkimuksesta selveni myös se, että pankit rahoittavat melko usein ensiasuntojen hankintaa Finanssivalvonnan suosituksen vastaisesti yli 90 prosenttisesti. Syyksi tähän selvisi hiljentynyt asuntokauppamarkkina ja lainanhakijoiden säästöjen puuttuminen. Vaikka säästäminen asunnon hankintaan on tärkeää, rahoittavat pankit ensisijaisesti lainanhakijan maksukykyä eikä hänen säästöjään. Haastateltava H3 vastasi kysymykseen omarahoituksen vaatimisesta seuraavasti: *"Omarahoitusta ei vaadita aina, mutta maksukyvyn on oltava riittävä stressattunakin ja puuttuva omarahoitusosuus on korvattava luotolle tarjottavilla lisävakuuksilla."* Maksukyvyn mittaamisesta ja edellä mainitusta "stressaamisesta" on kerrottu lisää luvussa 4.7.

3.1 Asuntosäästöpalkkiotili

Ensiasunnon hankintaan säästävä 18–39-vuotias voi avata pankissa asuntosäästöpalkkiotilin, eli ASP-tilin. Tiliä avattaessa sitoudutaan säästämään ASP-tilille vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, jonka jälkeen pankki myöntää säästäjälle korkotuetun asuntosäästöpalkkiolainan. Asuntosäästöpalkkiolainasta, eli ASP-lainasta, on kerrottu luvussa 4.2. Säästämistä vastaan pankki maksaa tilille yhden prosentin vuotuisen verottoman koron ja pankista riippuen lisäkorkoa 2-4 prosenttia tallettamisen avausvuodelta ja enintään viideltä seuraavalta vuodelta. Myös lisäkorko on veroton. Lisäkorkoa ei lisätä vuosittain pääomaan vaan se maksetaan, kun tilinomistaja täyttää säästö-

tavoitteensa ja tekee asuntokaupat. ASP-tilille on talletettava 150–3000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. Kuukausitasolla tämä tarkoittaa noin 50–1000 euroa. Talletuksia ei tarvitse tehdä peräkkäisinä kalenterivuosineljänneksinä. Lyhimmillään ASP-tilille on siis säästettävä vähintään kahden vuoden ajan. (Lassila, A. 2014)

Vaikka ASP-tili on pankkikohtainen, se ei edellytä säästöosuuden täyttymisen jälkeen ASP-lainanottoa pankista, jossa ASP-tili on ollut. Myös ASP-tilin siirtäminen pankista toiseen kesken säästöosuuden täyttymistä on mahdollista.

ASP-tilien korko

Suomessa toimivien suurimpien pankkiryhmittymien ASP-tileilleen maksama verovapaa- ja lisäkorko

	Verovapaa korko	Lisäkorko
Nordea	1 %	4 %
Danske Bank	1 %	4 %
Hypo	1 %	4 %
LähiTapiola	1 %	4 %
Handelsbanken	1 %	3 %
Aktia	1 %	3 %
OP-Pohjola	1 %	2-4%
POP-Pankki	1 %	2-4%
S-Pankki	1 %	2-4%
Säästöpankki	1 %	2-4%

Lähde: Pankkien omat internet-sivustot

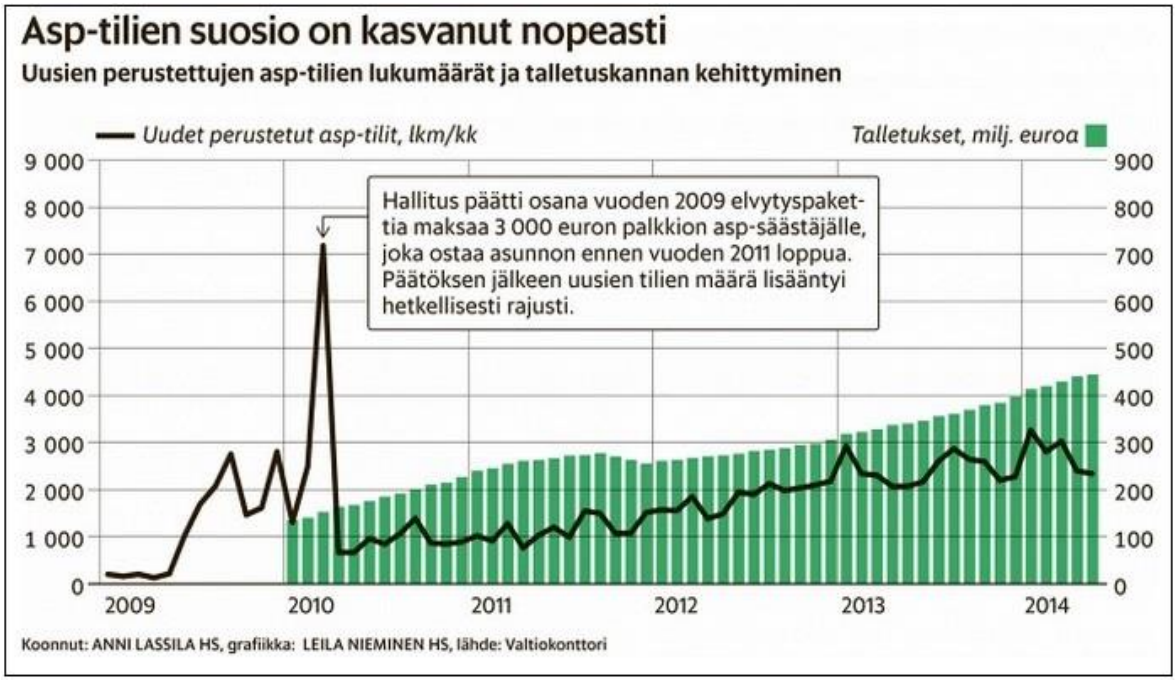
KUVIO 1. ASP-tilien korko. Nordea Pankki Suomi Oyj, 2015; Danske Bank, 2015; Suomen Hypoteekkiyhdistys, 2015; LähiTapiola, 2015; Handelsbanken, 2015; Aktia, 2015; OP-Pohjola osk, 2015; POP Pankkiliitto osk, 2015; S-Pankki, 2015; Säästöpankki, 2015.

Yllä olevaan taulukkoon (Kuvio 1.) on koottu Suomessa toimivien suurimpien pankkien omille ASP-tileilleen maksamat verovapaat- ja lisäkorot. Tällä hetkellä ainostaan Nordea, Danske Bank, LähiTapiola ja Suomen Hypoteekkiyhdistys ilmoittavat maksavansa varman 4 %:n lisäkoron. Handelsbanken ja Aktia maksavat ASP-tileillään oleville talletuksille 3 %:n lisäkoron. Muut taulukossa olevat pankit OP-Pohjola, POP-Pankki, S-Pankki sekä Säästöpankki maksavat pankista riippuen 2-4 %:n lisäkoron. Kaikki edellä mainitut 2-4 %:a lisäkorkoa maksavat pankkiryhmittymät koostuvat useista eri itsenäisistä pankeista ja tästä syystä voi esiintyä paikkakunta- ja pankkikohtaisia eroavaisuuksia maksettavan lisäkoron suhteen.

ASP-tilien suosio nuorten asuntosäästäjien keskuudessa on kasvanut paljon. Säästötavoitteen täytyttyä ASP-tilille säästäneen henkilön on mahdollista saada ensiasunnon hankintaa varten pankista ASP-laina. Lisäksi osasyynä suosioon on edellä mainittu ASP-tilin veroton talletuskorko, joka pystyy taloudellisesti kilpailemaan jopa määräaikaistalletuksille maksettavan koron kanssa. Lisäkannustime-

na on vielä lisäksi edellä mainittu pankin maksama lisäkorko. Suosion kasvaminen on hyvä asia, koska tällä hetkellä valtaosa myönnetyistä ensiasuntolainoista on tavallisia asuntolainoja ASP-lainan sijaan, jolloin myös ASP-lainan edut jäävät ensiasunnon ostajilta saamatta. Syynä tähän on se, että ensiasunnon ostajalla ei ole ollut ASP-tiliä lainaa haettaessa tai sen ehdot eivät ole täyttyneet. Tutkimuksessa kysyttiin tyypillistä ensiasuntolainan muotoa ja haastateltava H2 painotti ASP-säästämisen ja –lainojen suosion kasvaneen: *"Lainamuoto on tosi usein ASP, mutta tavallisesti se siitä huolimatta on tavallinen asuntolaina. Se johtuu siitä, että hakijalla ei ole ASP-tiliä. Siinä vaiheessa, kun nuori havahtuu siihen, että nyt asunnon hankinta olisi ajankohtaista, on ASP-tilille vaadittu kahden vuoden säästöaika liian pitkä. Tästä huolimatta ASP-lainojen suosio on kasvanut merkittävästi esimerkiksi verrattaessa 3-4 vuoden takaiseen ajanjaksoon. ASP-järjestelmän suosio kyllä näkyy."*

Korkotaso Suomessa ja koko Euroopassa on tällä hetkellä erittäin matala. Esimerkiksi Suomessa olevissa rahalaitoksissa määräaikaistalletusten keskikorko Suomen Pankin viimeisimmän mittauksen mukaan on 1,17 %. (Suomen Pankki 2015.) Talletuskorkoprosentin pienuudesta johtuen talletuksen reaalituotto voi verotuksen ja inflaation johdosta olla negatiivinen. Huomionarvioista onkin, että ASP-tilejä avataan tällä hetkellä kuukausittain 2000–3000 kappaletta (Kuvio 2.), kun taas kotitalouksien euromääräisten määräaikaistalletusten kanta on laskenut noin 50 prosenttia Suomessa toimivissa pankeissa 31.1.2009 lähtien. (Suomen Pankki 2015.)



KUVIO 2. Asp-säästämiseen tulossa höllennyksiä. Lassila, A. Helsingin Sanomat. 2014

3.2 Rahastosäästäminen

Säästäminen eri pankkien tarjoamiin rahastoihin on nykyään erittäin suosittua. Rahastosäästäminen on toiseksi suosituin säästämisen muoto heti pankkitalletusten jälkeen. Eri säästämisen vaihtoehdoista rahastosäästämisen osuus on 24 prosenttia. (Finanssialan Keskusliitto, 2014.)

Pankit tarjoavat rahastosäästämistä asiakkailleen erittäin aktiivisesti. Rahastosäästäminen on kannattavaa liiketoimintaa pankeille, mutta hyvin hoidettuna myös asiakas hyötyy rahastosäästämisen eduista. Se on vaivaton tapa säästää ja usein rahastot ovat hyvin hajautettuja, joka on erittäin tärkeää suojauduttaessa sijoittamiseen liittyviltä riskeiltä.

Säännöllisessä rahastosäästämisessä pankin kanssa tehdään sopimus, jossa sovitaan tietystä summasta, jolla merkitään rahasto-osuuksia aina sovittuna päivänä. Säästäminen voi tapahtua esimerkiksi kuukausittain tai neljännesvuosittain. Rahastomerkintä tarkoittaa siis sitä, että säästäjä merkitsee sovitulla euromääräisellä summalla itselleen rahasto-osuuksia, joita hän saa samalla summalla vaihtelevan määrän riippuen rahaston sen hetkisestä arvosta. Kurssien ollessa alhaalla saa säästäjä samalla sovitulla säästösummalla enemmän rahasto-osuuksia, kuin kurssien ollessa korkealla. Tästä syystä säästäjä hyötyy säännöllisessä rahastosäästämisessä myös kurssien laskusta. Kun säästäjä haluaa muuttaa rahasto-osuuksiaan takaisin euroiksi tililleen, tekee hän lunastustoimeksiannon pankin konttorissa tai omassa verkkopankissaan. Lunastaessaan hän myy rahasto-osuuksiaan pois ja saa niistä rahaston sen hetkisen arvon mukaisen määrän rahaa.

Rahastot ovat usein korko- tai osakerahastoja tai näiden yhdistelmiä. Rahastoja hoitaa rahaston salkunhoitaja. Korkorahastot painottuvat korkosijoituksiin, kuten esimerkiksi valtionlainoihin. Osakerahastot sijoittavat eri yritysten osakkeisiin, kuten esimerkiksi suomalaisiin Ponsse Oyj:n tai Kone Oyj:n. Yhdistelmärahastoissa esimerkiksi 45 %:a on sijoitettu osakkeisiin ja loput 55 %:a korkosijoituksiin. Salkunhoitaja sijoittaa ja käy kauppaa rahastoissa olevalla kokonaisvarallisuudella rahaston sijoitusprofiilin mukaisesti esimerkiksi korkotuotteilla. Rahastosäästämisestä saatava tuotto ja mahdollinen tappio ovat seurausta rahaston kehityksestä, joka riippuu rahaston sisältämien sijoituskohteiden kurssien muutoksista. Usein kuukausittain säästettävän säästösumman voi jakaa usean eri rahaston kesken. Esimerkiksi puolet summasta voi sopia säästettäväksi korkorahastoon ja puolet osakerahastoon.

Ensiasuntoa varten säästävälle nuorelle aikuiselle rahastosäästäminen on hyvä säästämisen vaihtoehto. Aloittaessa rahastosäästämistä on hyvä kuitenkin huomioida, että siihen liittyy usein paljon erilaisia kuluja. Rahastoa hallinnoiva pankki tai rahastoyhtiö voi periä asiakkaaltaan palkkioita esimerkiksi merkinnästä tai lunastuksesta. Lisäksi rahastoihin voi kohdistua erilaisia juoksevia kuluja, eli hallinnointipalkkioita. Näillä veloituksilla pankki kattaa rahastosta sille koituvia kustannuksia, kuten esimerkiksi kaupankäyntikuluja ja salkunhoitajan palkka- ja palkkiokustannuksia. Kaikki rahastoon liittyvät kustannukset on kerrottu rahaston virallisessa rahastoesitteessä.

3.3 Säästötilit ja määräaikaistalletukset

Monet eri pankit tarjoavat säästämisen ja sijoittamisen vaihtoehdoksi erilaisia tilejä, joille usein maksetaan parempaa korkoa, kuin esimerkiksi päivittäisasioinnissa käytettävälle käyttötilille. Vaihtoehtoina jatkuvaan säästämiseen on esimerkiksi erilaisia säästö- tai tavoitetilejä, joihin on tarkoituksena säästää esimerkiksi kuukausittain tietty summa. Säästämisen tileille on tyypillistä, että niille maksettava korko nousee säästöjen kasvaessa, mutta tästä huolimatta se harvoin on edes inflaation suurui-

sella tasolla. Jotta jatkuvaan säästämiseen tarkoitettuja tilejä ei käytettäisi käyttötilien tapaan, on niille lähes poikkeuksetta asetettu erilaisia nostorajoituksia. Tilillä voi esimerkiksi olla enimmäissumma, jonka tilinomistaja saa kerralla nostaa. Vaihtoehtoisesti tilillä voi olla sallittu ainoastaan tietty määrä nostoja jonkin tietyn ajan kuluessa. Usein nostot säästämisen tileiltä myös vaikuttavat alentavasti tilille maksettavaan korkoon. Jatkuva säästämisen tili on hyvä vaihtoehto asuntosäästämiseen silloin, kun säästäjä haluaa mahdollisesti asuntosäästöpalkkiotiliä tiliehdoiltaan joustavamman vaihtoehdon eikä hän siedä suurta sijoitusriskiä. (Pesonen, M. 2011. 89–91.)

Ensimmäisen asunnon hankintaan voi säästää myös sijoittamalla varallisuutta pankkien tarjoamiin määräaikaistalletuksiin. Tässä sijoittamisen muodossa avataan tili, jolle asiakas tallettaa ennalta sovitun summan rahaa. Talletuksen pituus on määräaikainen ja se on aina ennalta sovittu. Usein pituus on esimerkiksi 12 tai 6 kuukautta tilinavauspäivästä lähtien. Tiliä avattaessa talletukselle sovitaan sille maksettava talletuskorko. Perusteena korolle on usein primekorko, euribor-korko tai kiinteä korko. Usein pankki huomioi tarjoamassaan talletuskoron suuruudessa myös asiakassuhteen kokonaisuuden. Määräajan kuluttua pankki maksaa tilille sovitun koron ja tilille talletetut varat ovat taas asiakkaan käytössä. (Kontkanen, E. 2011. 96–97.)

Määräaikaistalletus on asuntosäästäjälle varteenotettava säästämisen vaihtoehto silloin, kun varallisuutta on jo kertynyt, mutta asunnon osto ei ole vielä ajankohtaista. Asunnon hankintaan tarkoitettu varallisuus voidaan sijoittaa määräaikaistalletukseen kasvamaan korkoa tietyksi määräajaksi. Vallitsevassa taloustilanteessa määräaikainen tili ei välttämättä ole kovin tuottoisa sijoitusvaihtoehto. Alhaisesta korkotasosta johtuen pankit eivät pysty maksamaan määräaikaistalletuksilleen hyvää korkoa sijoittajan kannalta. (Suomen Pankki, 2015.)

4 ASUNNON HANKINNAN RAHOITUS

Oman ensiasunnon hankintaa varten tarvitaan lähes poikkeuksetta pankin myöntämää rahoitusta. Rahoituksen, eli asuntolainan, saaminen edellyttää lainaneuvotteluja pankissa ja lähes aina pantin luovuttamista pankille lainan takaisinmaksun vakuudeksi. Tässä luvussa käsitellään lainan hakemista pankista, lainaan liittyviä vakuuksia, lainan korkoa ja siihen liittyviä muita kustannuksia sekä lainan takaisinmaksua ja sen suojausta.

Tutkimuksen perusteella selvisi, että tyypillisesti ensiasunnon hankintaan haettava laina vaihtelee noin 70 000 eurosta aina noin 200 000 euroon. Myönnettävän lainan määrään vaikuttaa kuitenkin eniten hakijan tulot ja hakeeko hän lainaa yksin vai yhdessä puolison kanssa. Tätä painotti myös haastateltava H1: *"Yksin haettaessa maksuvalmius on ratkaisevassa asemassa, mutta tyypillisesti yksin haettava laina on alle 100 000 euroa. Pariskunnan hakiessa lainasumma jää alle 200 000 euron, ellei pariskunnan tulotaso ole erittäin hyvä. Aina kuitenkin maksukyky, eli tulot, ratkaisee."*

4.1 Lainan hakeminen

Asuntolainat ovat osa kuluttajaluottoja, joihin sovelletaan kuluttajansuojalakia ja erityisesti sen lukua 7. Kuluttajaluotosta on kyse silloin, kun luotonsaajana on kuluttaja ja luotonantajana elinkeinonharjoittaja, eli esimerkiksi pankki. Kuluttajan on otettava luotto johonkin muuhun tarkoitukseen, kuin oman elinkeinotoiminnan harjoittamista varten. Asuntolainojen lisäksi kuluttajaluottoihin kuuluvat pääasiassa lisäksi opintolainat ja muut kuluttajaluotot, eli kulutusluotot. (Kuluttajansuojalaki 1:4.)

KUVIO 3. Luottosopimuksen syntyminen. Makkonen, A. Vastuullinen luotonanto. 2012.

Asuntolainan hakuprosessi alkaa aina luottoneuvotteluilla pankin kanssa (Kuvio 3). Nykyään luottohakemuksen voi täyttää sähköisesti pankkien internetsivustoilla ja osa pankeista tarjoaa jopa mahdollisuutta käydä luottoneuvottelut tietokoneen välityksellä niin sanottuna verkkotapaamisena. Lainanhakuprosessia ei voi vielä täysin hoitaa sähköisesti, koska esimerkiski vakuuden asettaminen edellyttää edelleen pankissa käyntiä. Luottoneuvottelujen tarkoituksena on selvittää lainanhakijan luotonhoito- eli maksukyky. Lisäksi luottoneuvotteluissa on tarkoitus neuvotella lainan liittyvistä ehdoista, kuten hinnoittelusta ja vakuuksista. (Makkonen, A. 2012. 29.)

Haastattelututkimuksesta selvisi, että lainaneuvotteluissa kannattaa ehdottomasti käydä vaikka omia säästöjä ei vielä olisikaan kertynyt kovin paljoa. Ennen lainaneuvotteluun saapumista lainanhakijan olisi syytä miettiä omaan taloutta ja sen hoitoa etenkin kuukausittaisten tulojen ja menojen osalta. *"Etukäteen olisi hyvä tietää omasta taloudestaan, se olisi se kaikkein tärkein asia. Olisi mietitty niitä tuloja ja menoja realistisesti. Ja myös tulevaisuutta, onko lähivuosina tulossa isoja hankintoja. Tärkein on kuitenkin tämänhetkinen tilanne, että on mietitty mihin rahaa menee. Näin saadaan tehtyä hyvä tulo- ja menoarvio."* Näin kertoi haastateltava H2. Hän lisäsi myös, että pankkia kiinnostaa lisäksi myös hankittava asunto: *"Myös ostettava asunto kiinnostaa. Miltä alueelta se on ja mihin hintaluokkaan se kuuluu. Usein ensiasunnon ostajat ovat hyvin valveutuneita ja he ovat miettineet asunnon hankintaa hyvin pitkälle. Siinä vaiheessa he saavat pankista neuvoja lainan määrästä ja myös säästämisestä."*

Jos luottoneuvottelut etenevät niin, että pankki on valmis myöntämään asuntolainan, voi se antaa siitä luottolupauksen lainanhakijalle. Usein luottolupauksesta käytetään myös termejä lainalupaus tai luotonantositoumus. Luottolupaus sisältää aina ne ehdot, joilla pankki tulee myöntämään sovitun asuntolainan. Lisäksi se on pankkia sitova, mutta ei edellytä lainanhakijaa tekemään luottosopimusta. Luottolupauksen turvin lainanhakija voi olla varma siitä, että hän tulee saamaan sovitun verran asuntolainaa. Näin ollen hän pystyy jättämään löytämästään kiinnostavasta asunnosta sitovan tarjouksen. (Makkonen, A. 2012. 29–30.)

Lainanhakija voi tämän jälkeen hyväksyä pankin antamat lainan ehdot ja seuraavaksi lainanhakuprosessi etenee luottosopimuksen tekemiseen. Kuluttajansuojalain mukaan kuluttajaluottosopimukset, eli myös sopimukset asuntolainoista, ovat aina oltava kirjallisia tai sähköisesti tallennettuja. Jos sopimus on tehty sähköisesti, on se aina oltava tulostettavissa ja katseltavissa. Sopimuksen tulee lain mukaan sisältää muun muassa seuraavat tärkeät tiedot:

- Tiedot luottosopimuksen osapuolista
- Luoton määrä, korko ja sen määräytymisperusteet sekä muut luottokustannukset
- Takaisinmaksuaika
- Tieto luoton peruuttamisoikeudesta
- Tiedot luottosopimuksen irtisanomisesta ja muusta päättämisestä
- Tiedot oikeussuojakeinoista ja valvontaviranomaisesta (KSL 7:17 ja 7:9.)

Tavallisesti luottosopimuksen allekirjoituksen jälkeen sovitaan, että lainavarat siirtyvät velalliselle asuntokaupan yhteydessä. Tästä toimenpiteestä käytetään pankeissa nimitystä lainan nosto. Lainan noston jälkeen rahat voidaan siirtää asunnon myyjälle.

4.2 ASP-korkotukilaina

Asuntosäästöpalkkiolaina on pankkien myöntämä vastaantulolaina, jonka tarkoituksena on rahoittaa ensiasunnon hankintaa siltä osin, mitä säästäjältä puuttuu ASP-tilin säästötavoitteen täyttymisen jälkeen. Pankkien myöntämä ASP-laina on hyvä vaihtoehto ensiasunnon rahoittamiselle. Kun ASP-tilin

säästötavoite on täynnä ja tiliehdot täyttyvät, on tilinomistajan mahdollista hakea pankista ASP-lainaa, joka on valtion korkotukemaa. Korkotukilainalle on asetettu enimmäismäärät kuntaryhmittäin seuraavasti:

- Helsinki: 180.000,00 euroa
- Espoo, Vantaa ja Kauniainen: 145.000,00 euroa
- Muut kunnat: 115.000,00 euroa

Jos lainasumma on edellä mainittuja määriä suurempi, ei ylimenevälle osalle saa valtion korkotukea. Ylimenevää osaa ei myöskään koske muut korkotukilainan rajoitukset. Normaalin asuntolainan tapaan myös ASP-lainan korosta ja takaisinmaksusta sovitaan pankin kanssa. Lainan koroissa ja takaisinmaksuehdoissa voi olla pankkikohtaisia eroja, mutta pankin tulee myöntää korkotukilaina alhaisemmalla korolla, kuin muut sen myöntämät ensiasuntolainat. Laina-aika ASP-lainoissa on poikkeuksetta 10–25 vuotta.

Korkotuetussa ASP-lainassa valtio maksaa 10 ensimmäisen lainavuoden ajan osan lainan koroista. Valtion maksama osuus koroista on 70 prosenttia korkotukilainan vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Esimerkiksi, jos lainan kokonaiskorko on 6 prosenttia, maksaa valtio siitä korkotukena 1,54 prosenttia, joka on laskettu seuraavalla matemaattisella kaavalla: (6,0–3,8) x 0,7 = 1,54. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu 2014.) Asuntovelallinen voi lisäksi itse hyödyntää maksamiensa korkojen osalta korkojen verovähennysoikeutta, joka vuonna 2015 on 65 prosenttia maksetuista koroista. Ensisijaisesti vähennys tehdään pääomatuloista. Jos pääomatuloja ei ole, syntyy koroista alijäämää. Osan alijäämästä voi vähentää ansiotulojen verotuksessa alijäämähyvityksenä. Ensiasunnon hankintaa varten otetun lainan alijäämähyvitystä on korotettu kahdella prosenttiyksiköllä ja se on 32 prosenttia koroista. (Verohallinto, 2015.)

Valtion maksaman korkotuen lisäksi ASP-lainaan voi saada valtiontakauksen. Sitä ei tarvitse erikseen hakea, vaan lainan myöntävä pankki myöntää myös takauksen. ASP-lainassa valtiontakaus on suuruudeltaan enintään 20 prosenttia asuntolainasta, mutta kuitenkin korkeintaan 50 000 euroa. Jos kyseessä on korkotuettu ASP-laina, ei valtio peri takauksestaan erillistä takausmaksua. (Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu, 2014.)

Eri medioissa uutisoitiin laajasti 24.2.2015, kun Ympäristöministeriön asettama hankeryhmä luovutti kulttuuri- ja asuntoministeri Pia Viitaselle laatimansa arvion asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuudesta. Hankeryhmä oli arviossaan tarkastellut esimerkiksi suoria asumisen tukia, niihin liittyvää sääntelyä sekä asumisen verotusta. Päähuomion arviossa kiinnitti ehdotus, jonka mukaan asuntolainojen korkovähennysoikeus tulisi poistaa kokonaan seuraavalla hallituskaudella vuoteen 2019 mennessä. Hankeryhmän ehdotus sai laajasti kritiikkiä ja myös arvion vastaanottanut ministeri Viitanen piti ehdotusta epärealistisena. (Ympäristöministeriö, 2015.)

4.3 Muut lainavaihtoehdot

4.3.1 Kuluttajaluotto

Kuluttajaluotolla, josta puhekielessä käytetään myös nimitystä kulutusluotto, ei voi rahoittaa asunnon hankintaa omaksi, mutta sillä on mahdollista rahoittaa esimerkiksi luvussa 2.2 esitelty asumisoikeusasunnon asumisoikeusmaksu tai luvussa 2.3 esitelty osaomistusasunnon alkusijoitus. Usein kuitenkin asumisoikeusmaksulle ja osaomistusasunnon alkusijoitukslle on pankissa omat lainavaihtoehdot eikä kulutusluotto ole lainanhakijalle talodellisesti paras ratkaisu. Pääsääntösesti kuluttaja käyttää ottamansa kulutusluoton jonkin erilaisen kulutushyödykkeen tai palvelun hankintaan. Kulutusluotto on hyvä ratkaisu esimerkiksi tarvittaessa rahoitusta kodin sisustamiseen tai pieneen remonttiin. (Makkonen, A. 2012. 33.)

Kulutusluotoille on tyypillistä lyhyt laina-aika ja se, että niitä myöntävät pankkien lisäksi useat rahoitusyhtiöt ja pienemmät luottoja tarjoavat yritykset, joita kutsutaan myös pikaluottoja tarjoaviksi yrityksiksi. Kulusluottoa voi saada vakuudettomana ja vakuudellisena. Usein kulutusluotoissa lainan todellinen vuosikorko on huomattavasti suurempi, kuin muissa lainoissa. Kulutusluottojen myöntäminen on tuottoisaa liiketoimintaa ja tästä syystä niitä markkinoidaan paljon eri markkinointikanavissa. Pankeissa vakuudettomia kulutusluottoja järjestetään yleensä pankkien omistamien rahoitusyhtiöiden tai muiden yhteistyökumppaneiden kautta. Suomessa toimivilla pankeilla on tytäryhtiöinään rahoitusyhtiöitä, kuten esmerkiksi Nordea Rahoitus Suomi Oy ja Handelsbanken Rahoitus Oyj. (Makkonen, A. 33–34.)

4.3.2 Taloyhtiölaina

Asuntojen myynti-ilmoituksessa esitetään aina myytävän asunnon myyntihinta ja velaton hinta. Jos nämä summat eivät ole yhtä suuria voi siitä jo päätellä, että asunto-osakeyhtiöllä on lainaa. Taloyhtiö on voinut ottaa lainaa esimerkiksi talon peruskorjaukseen. Lainanlyhennys hoidetaan keräämällä osakkeenomistajilta yhtiövastikkeen lisäksi rahoitusvastiketta. Usein rahoitusvastikkeen suuruus määräytyy esimerkiksi asunnon koon mukaan. Pankeissa taloyhtiölle myönnettävä laina käsitellään usein yrityslainana, jolloin lainan ehdot ja kustannukset poikkeavat henkilöasiakkaille myönnettävien lainojen ehdoista esimerkiksi laina-ajan ja pankille maksettavan lainan marginaalin suhteen. Usein laina-aika on lyhyempi, jolloin taas asunto-osakkeen omistajan kuukausittain maksama rahoitusvastikkeen suuruus on suurempi. Marginaali on usein taloyhtiölainoissa suurempi, kuin henkilökohtaisissa asuntolainoissa. Tämä tosin on aina tapauskohtaista ja esimerkiksi hyvä maksukyky ja luotonhoito sekä pankkipalveluiden keskittäminen yhteen pankkiin vaikuttaa lainasta maksettavaan marginaaliin usein alentavasti.

Osakkeenomistajalla on mahdollisuus neuvotella pankin kanssa taloyhtiölainan vaihtamisesta omaksi lainaksi. Tässä tapauksessa pankki myöntää lainaa tarvittavan summan osakkeenomistajalle, joka maksaa taloyhtiölle lainaosuutensa. Usein henkilökohtainen laina tulee taloyhtiölainaa edullisemmaksi. Taloyhtiölainan korkokuluja ei voi vähentää verotuksessa, kun taas henkilökohtaisen lainan osalta korkokulut ovat osittain verovähennyskelpoisia. Usein myös henkilökohtaisen lainan sopimusehdot

ovat joustavammat esimerkiksi lainan lyhennyksen, kuukausierän ja mahdollisten lyhennysvapaiden kuukausien osalta. Aina pankki ei myönnä rahoitusta taloyhtiölainan vaihtamiseksi omaksi lainaksi esimerkiksi riittämättömän maksukyvyn takia. Tällöin taloyhtiölaina on ainoa vaihtoehto.

4.4 Vakuudet

Lainan myöntämiseksi pankki vaatii lähes poikkeuksetta lainanhakijalta vakuuden. Tällä pankki varmistaa lainan takaisinmaksun velalliselta. Tästä huolimatta vakuudet eivät yksin ole tae lainansaannista. Tärkein tekijä on aina lainanhakijan maksukyky, mutta myös lainan käyttötarkoitus ja lainaehdot ovat lainansaantiin vaikuttavia tekijöitä. (Kontkanen, E. 2011. 150.)

Vakuudet jaetaan kahteen eri luokkaan: esine- eli reaalivakuuksiin ja henkilövakuuksiin. Reaalivakuudet jaetaan vielä käteis- ja kiinnityspantteihin. Yleisin lainaan liitetty vakuus on asuntokaupan kohde eli asunto-osake tai kiinteistö. Nämä molemmat ovat reaalivakuuksia. Yleisin henkilövakuus on toisen henkilön antama takaus, jossa takaaja on sitounut pankille vastuusen päävelallisen velasta. (Kontkanen, E. 2011. 150–157.)

4.4.1 Reaalivakuudet

Kun velallinen luovuttaa lainaansa vastaan reaalivakuuden pankille, kutsutaan sitä panttaukseksi. Panttauksesta on aina käytävä ilmi panttaustarkoitus ja panttauksen laajuus. Tätä varten pankissa tehdään panttauksen yhteydessä panttaussitoumus, johon edellä mainitut asiat kirjataan. Panttaustarkoituksesta käy ilmi miksi pantti on annettu, eli esimerkiksi asuntolainan vakuudeksi. Pantin vakuusarvo voi joskus olla yli lainanantajan vaatimuksen, jolloin luovutetusta pantista vain osa on lainan vakuutena. Tästä syystä panttauksen laajuus on myös kirjattava panttaussitoumukseen. Vakuusarvolla tarkoitetaan pantin kokonaisarvosta lainan vakuudeksi hyväksyttyä osuutta. Pantin vakuusarvo on erittäin harvoin 100 prosenttia eli sama, kuin pantin oikea arvo on. Tämä johtuu siitä syystä, että näin vakuudenhaltija ei kärsi mahdollisesta pantin lievästä arvonlaskusta. (Kontkanen, E. 2011. 151–152.)

Pantinsaajalla, eli tässä tapauksessa lainan myöntävällä pankilla, on oikeus pitää panttia hallussaan niin kauan, kun se on lainan vakuutena. Jos velallinen jättää velkansa hoitamatta eikä ole kykenevä velan takaisinmaksuun, on pantinhaltijalla oikeus saada saatavansa pantin arvosta. Käytännössä tämä tarkoittaa pantin myymistä ja lainan takaisinmaksua myynnistä saadulla pääomalla. (Kontkanen, E. 2011. 151–152.)

Reaalivakuuden voi antaa myös toinen henkilö, kuin itse päävelallinen. Esimerkiksi ensiasuntoa hankkivan nuoren vanhemmat voivat antaa oman asuntonsa pankille vakuudeksi, jotta nuori saa lainan ensiasunnon hankkimiseksi. Tällöin kyseessä on vierasvelkapantti. Jos päävelallinen ei kykene hoitamaan lainan takaisinmaksua, on pankilla oikeus saada saatavansa vierasvelkapantista samalla tavalla kuin päävelallisen antamasta pantista. Jos myös päävelallinen on antanut lainaa varten pantin, on se muutettava rahaksi ennen vierasvelkapantin muuttamista rahaksi, koska vierasvelkapantti

toimii tässä tapauksessa lainan täytevakuutena. Vierasvelkapantin antanut henkilö rinnastuu monilta osin takaajaan, josta on tarkemmin kerrottu luvussa 4.4.4. (Kontkanen, E. 2011. 151–152.)

4.4.2 Käteispantti

Pantti voi olla käteis- tai kiinnityspantti. Käteispantti on irtain esine, joka luovutetaan pantinsaajalle. Esimerkiksi asunto-osake on käteispantti. Myös muu kiinteä omaisuus, kuten auto tai vene, voi toimia käteispanttina. Kiinnityspanttia ei voida luovuttaa pantinhaltijalle vaan se jää velalliselle. Esimerkiksi vakuutena käytettävää kiinteistöä ei voida luovuttaa asunto-osakekirjan tapaan pantinhaltijalle. Tästä syystä panttioikeus on haettava julkisesti panttikirjan saamiseksi. Kun velallinen on saanut kiinnityksen seurauksena panttikirjan, voi hän luovuttaa sen pantiksi pantinhaltijalle eli pankille. Kiinnityksestä on kerrottu enemmän luvussa 4.4.3. (Kontkanen, E. 2011. 150–154.)

Vaikka lähes aina asuntolainan vakuutena on ostettava asunto, ei se yksin riitä lainan vakuudeksi. Pankki arvostaa ostetun asunnon vakuusarvoksi noin 70–80 prosenttia sen käyvästä arvosta, joka usein on kauppahinta. Tämä tarkoittaa sitä, että lopulle 30 prosentille asuntolainasta tarvitaan lisävakuus. Asunnon vakuusarvon määrittäminen tapahtuu aina luoton myöntävän pankin puolesta. Teoriatietoa pankkien vakuusarvostuksesta tuki myös tutkimustulos, jonka voi tiiviistää lyhyesti haastateltava H1:n vastaukseen: *"Asunto-osakkeen ja kiinteistön vakuusarvo on poikkeuksetta 75 prosenttia ja vakuutta voidaan kasvattaa 85 prosenttiin valtion osatakauksella."* Pankki arvostaa asunnon vakuusarvon alemmaksi, kuin sen käyvän arvon, koska silloin se turvaa lainan takaisinmaksun myös tilanteessa, jossa asunnon arvo laskee siitä mitä se oli kaupantekohetkellä.

Vakuusarvo määritetään aina vakuuslajikohtaisesti ja esimerkiksi metsän vakuusarvo on poikkeuksetta pienempi, kuin ostettavan asunnon. Tämä johtuu siitä syystä, että vakuutta asetettaessa metsässä voi olla esimerkiksi paljon myytävää tukkipuuta, joka nostaa metsän arvoa. Tukkipuiden hakkuiden jälkeen metsän arvo laskee ja jos se olisi lainan vakuutena, ei sillä olisi enää samaa vakuusarvoa, kuin aikaisemmin. Lisävakuudeksi lainalle käy esinevakuuksista esimerkiksi edellisessä luvussa mainittu vierasvelkapantti tai erilaiset talletustodistukset ja arvo-paperit, kuten osakkeet. Myös lisävakuuksien vakuusarvo tarkastetaan aina tapauskohtaisesti ja pääsäntöisesti vakuusarvo on sitä pienempi mitä riskisempi annettava vakuus on. (Simola, U. 2014.)

4.4.3 Kiinnitys

Kun kiinteistöä käytetään asuntolainan vakuutena, on se aina ensin kiinnitettävä. Tämä on tehtävä, koska panttauksessa esine on luovutettava pantinhaltijalle. Kiinteistön kohdalla se ei ole mahdollista, toisin kuin esimerkiski pantatessa asunto-osaketta, jolloin osakekirjan voi luovuttaa käteispantiksi. (Kontkanen, E. 2011. 152–153.)

Kiinnitystä voi hakea kiinteistöön eli tilaan tai tonttiin. Kiinnityshakemus tehdään Maanmittauslaitokselle ja nykyään se on mahdollista tehdä myös sähköisesti Maanmittauslaitoksen Kiinteistökaupan verkkopalvelussa osoitteessa www.kiinteistoasiat.fi. Palvelun käyttö edellyttää kirjautumista ja tun-

nistautumista, jonka voi tehdä esimerkiksi pankin myöntämillä verkkopankkitunnuksilla tai vaihtoehtoisesti mobiilivarmenteella. Velallinen voi valtuuttaa pankin tai kiinteistönvälittäjän tekemään kiinnityksen puolestaan, mutta usein kaikista edullisin tapa on tehdä se itse. Kun Maanmittauslaitos on vahvistanut kiinnityksen, saa kiinnityksenhakija siitä todistukseksi itselleen panttikirjan. Siitä käy ilmi, että kiinnitys on merkitty lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Panttikirjaan kirjataan myös lisäksi kiinnityksen kohde ja kiinnityksen määrä. Kiinnitys voidaan hakea kokonaiseen kiinteistöön tai sen määräosaan. Kiinnittäessä ei siis ole pakko kiinnittää koko kiinteistöä, jos pankki ei tarvitse kuin osan siitä pantiksi. Kiinnitys on voimassa niin kauan, kunnes se kuoletetaan. Kun velallinen maksaa lainansa pois ja saa panttikirjan tai -kirjat takaisin haltuunsa, ei se siis lopeta kiinteistöön kohdistuvaa kiinnitystä. (Kontkanen, E. 2011. 152–153.)

Kun panttikirja luovutetaan velkojan, eli pankin, haltuun, dokumentoidaan se panttaussitoumuksella. Kiinteistön voi pantata ainoastaan sen omistaja. Panttaussitoumuksessa sovitaan, minkä velkojen vakuudeksi pantti annetaan. Jos esimerkiksi vakuus on annettu asuntolainaa varten, on panttaussitoumus selvästi rajattava koskemaan ainoastaan tätä kyseistä asuntolainaa. (Kontkanen, E. 2011. 152–153.)

Kun kiinnityskohteena on tilan tai tontin vuokraoikeus sekä tilalla tai tontilla olevat vuokralaisen omistamat rakennukset, on kyseessä laitoskiinnitys. Esimerkiksi taajamassa sijaitseva omakotitalo on usein kunnan tai kaupungin omistamalla tontilla ja talonomistaja on vuokrannut itselleen kyseisen tontin. Jos talonomistaja hakee kiinnitystä vuokraoikeudelleen ja omistamalleen talolle, on kyseessä laitoskiinnitys. Laitoskiinnitys voidaan rinnastaa kiinteistökiinnitykseen ja usein myös näiden kahden eri kiinnitysvaihtoehdon vakuusarvo on yhtä suuri. Laitoskiinnityksen vakuusarvoa voi mahdollisesti alentaa vuokrasopimuksen ehdot ja lyhyt jäljellä oleva vuokra-aika. Jotta Maanmittauslaitos voi vahvistaa laitoskiinnityksen, on vuokraoikeus oltava kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja vuokralaisella on vuokrasopimuksen mukaan oltava oikeus rakentaa vuokraamalleen alueelle rakennus. Lisäksi vuokralaisella on oltava oikeus siirtää vuokrasopimus edelleen kolmannelle osapuolelle. (Kontkanen, E. 2011. 153.)

4.4.4 Henkilövakuudet

Toinen vakuusvaihtoehto reaalivakuuksien lisäksi ovat henkilövakuudet, eli takaukset. Takauksessa toinen henkilö, eli takaaja, sitoutuu vastuuseen velkojalle kolmannen henkilön velasta. Takaajana voi toimia luonnollisen henkilön lisäksi myös oikeushenkilö, esimerkiksi yritys. Lainalla voi olla myös useita takaajia. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 1-2:1-7.) Käytännössä lainan myöntävä pankki vaatii usein takaajan siinä tilanteessa, kun päävelallisella ei ole luovuttaa pantiksi riittävää reaalivakuutta.

Tutkimuksen perusteella yllättäen selvisi, että henkilötakausten käyttäminen osana ensiasuntolainoja on vähentynyt. Niiden käyttäminen on työteliäämpää pankeille ja saatavan periminen on helpompaa käytettäessä reaalivakuuksia. Kaikki tutkimuksen haastateltavat olivat yhtä mieltä siitä, että henkilövakuudet eivät ole tyypillisiä ensiasunnon hankintaan liittyvissä lainoissa. Haastateltava H3 painotti

ytimekkäästi, että niiden käyttö on vähäistä. Tätä tuki myös haastateltava H1:n kertomus asiasta: *"Mielestäni henkilövakuuksia ei enää juurikaan käytetä. Ostettavat lainan suojausvaihtoehdot ovat riittäviä.".*

Ennen takauksen antamista pankilla on velvollisuus antaa tietoja takaajalle takauksen sisällöstä ja takaukseen liittyvistä riskeistä. Pankin on ilmoitettava takaajalle:

- Mistä veloista takaaja on ottamassa vastuun?
- Milloin velka voidaan periä takaajalta?
- Onko velasta annettu muita takauksia tai pantteja?
- Mikä on päävelallisen maksukyky?

Lisäksi velan myöntävä pankki selvittää aina myös takaajan maksukyvyn. Koska takaus on lainan vakuus, täytyy sen vakuusarvo selvittää. Vakuusarvo määräytyykin takaajan maksukyvyn perusteella. Halutessaan takaaja voi pyytää pankilta tietoja takaamastaan lainasta. Takaajalla on oikeus saada tietoa siitä, kuinka velallinen on hoitanut lainaansa ja onko velallisen maksukyvyssä tapahtunut muutoksia. Näiden tietojen saamiseksi takaaja ei tarvitse päävelallisen antamaa suostumusta. (TakL 3:12–14.)

Takausta annettaessa pankissa tehdään aina kirjallisesti takaussitoumus. Se on sopimus, jossa on eritelty takauksen ehdot. Takaajan kannalta sopimuksen tärkeimmät ehdot ovat takaajan vastuun enimmäismäärä, eli velan tarkka määrä, takaustyyppi, montako takaajaa velalla on sekä lainaan liitetyt muut mahdolliset vakuudet. Takaajan on ehdottoman tärkeää säilyttää sopimusta huolellisesti, koska muuten jälkikäteen sopimusehtojen toteen näyttäminen voi olla hankalaa. (Finanssialan keskusliitto 1999.)

Takaus voi olla toissijainen tai omavelkainen. Jos takaaja on antanut toissijaisen takauksen, alkaa hänen maksuvelvollisuutensa vasta sen jälkeen, kun päävelallinen on todettu maksukyvyttömäksi ja hänelle on aloitettu velkajärjestely. Omavelkaisessa takauksessa pankki voi vaatia saataviaan ensisijaisesti myös takaajalta. Päävelallista ei siis tarvitse todeta maksukyvyttömäksi ennen perinnän aloittamista takaajalta. Lähes aina pankit haluavat takauksen olevan omavelkainen, koska silloin ne saavat perittyä erääntyneet velkansa nopeammin. Jos lainalla on useampia takaajia, pankki edellyttää takauksen olevan yhteisvastuullinen. Tämä tarkoittaa sitä, että jokainen takaaja vastaa koko velasta ja pankki voi periä saataviaan keneltä tahansa lainan takaajalta. (Kontkanen, E. 2011. 155.)

Kun yksityinen henkilö toimii takaajana lainassa, joka on myönnetty päävelalliselle asunnon hankintaa varten, on kyseessä täytetakaus. Lisäksi kyseisellä lainalla hankitun asunnon on oltava päävelallisen lainan vakuutena. Täytetakauksessa takaaja on vastuussa velasta ainoastaan siltä osin, kun velkaa ei saada perittyä vakuutena olleen asunnon kauppahinnasta. Jos siis päävelallinen ei pysty suoriutumaan asuntolainastaan, pankki myy lainan vakuutena olleen asunnon ja lyhentää velkaa kauppahinnan määrällä. Jos kauppahinta ei riitä koko velan takaisinmaksuun, on takaajana toimiva henkilö vastuussa loppuvelasta. (Kontkanen, E. 2011. 155.)

Jos takaaja joutuu maksamaan päävelallisen velan, eli esimerkiksi hänen asuntolainansa, syntyy takaajalle saamisoikeus päävelalliseen nähden. Tässä tapauksessa toinen nimitys saamisoikeudelle on takautumisoikeus. Takaaja saa siis periä pankille maksamansa summan päävelalliselta. Jos kyseessä on ollut omavelkainen tai yhteisvastuullinen takaus, on velan maksaneella takaajalla takautusmisoikeus myös velan muita takaajia kohtaan. Velan yksin maksanut takaaja saa periä maksamansa summan muilta takaajilta siltä osin, mitä hän on maksanut yli oman osuutensa. (TakL 6:28–33.)

Takausvelan erääntyminen riippuu takaussitoumuksen ehdoista. Pääsääntöisesti takaajan maksuvelvollisuus alkaa heti, kun laina on erääntynyt. Takausvelka vanhenee kolmen vuoden kuluessa, jos pankki ei muistuta takaajaa takausvelan erääntymisestä. Muistutus tapahtuu yleensä pankin lähettämällä kirjeellä, jolloin vanhentuminen katkeaa. Kun pankki on muistuttanut takaajaa velasta, alkaa tästä hetkestä uusi kolmen vuoden vanhentumisaika. Jos kolmen vuoden määräaika ehtii kulua ennen vanhentumisen katkaisua, ei takaajalla ole enää vastuuta velkojaan nähden. Käytännössä tässä tapauksessa takaus raukeaisi. (TakL 4:19.)

4.5 Lainan korko

Lainasta maksettava korko muodostaa pääosan asuntolainan kokonaiskustannuksista. Asuntolainan korko muodostuu lainaan sidotusta viitekorosta ja pankin pyytämästä marginaalista, joka on pankin saama osuus korosta. Marginaalilla pankki kattaa omia kustannuksiaan ja lainan myöntämisestä aiheutuvaa riskiä. Lainaan sidottu viitekorko voi olla markkinakorko kuten Euribor tai pankkien oma Prime-korko. (Finanssivalvonta 2014.) Molemmat viitekorkotyypit ovat esitelty seuraavissa luvuissa. Lainan koron voi myös sopia olevan kiinteä. Suosituin lainan viitekorko on Euribor, joka toimii viitekorkona 82 %:ssa Suomessa toimivien pankkien myöntämistä lainoista. (Suomen Pankki 2015.) Euriborin valintaa tyypillisimmäksi lainan viitekoroksi tuki myös tutkimustulos. Kaikki tutkimuksessa haastatellut olivat yhtä mieltä siitä, että suurimpaan osaan ensiasuntolainoista viitekoroksi valitaan Euribor. Haasteteltava H2 tiivisti asian seuraavasti: *"Nyt Euribor-korot ovat suositumpia, kuin Prime. 6 ja 12 kuukauden Euriborit ovat tällä hetkellä suosituimpia. Usein ensiasuntolainoissa käytetään myös korkosuojausta. Prime on liikkeissään niin hidas, eli se nousee ja laskee hitaasti, ja korkojen ennustetaan edelleen olevan alhaalla. Tästä syystä lainaa ei usein sidota Primeen."*

Asuntolainan pystyy ottamaan myös niin, että osa siitä on esimerkiksi sidottu pankin Prime-korkoon ja osa on kiinteäkorkoista lainaa, jollon tälle osalle lainapääomasta kustannukset ovat vakiot ja ennakkoon tiedossa. Korkotason vaihtelu ei myöskään vaikuta tällöin koko lainaan vaan ainoastaan sihen osaan lainasta, joka on sidottu viitekorkoon. (Finanssivalvonta 2014.)

On tärkeää myös huomioida, että vaikka korko ja pankin marginaali muodostaakin pääosan lainan kustannuksista, sisältää kokonaiskustannukset useita muitakin kulueriä. Luotoista voidaan koron lisäksi periä esimerkiksi tilinhoitomaksuja, luoton avauspalkkioita, luoton automaattisen veloituksen maksuja ja järjestelypalkkioita. Eri pankkien tarjoamia lainoja vertailtaessa kannattaakin pelkän marginaalin sijaan tarkastella luoton todellista vuosikorkoa, jonka luoton tarjoaja on kuluttujanasuo-

jalain mukaan velvollinen ilmoittamaan. Luoton todellinen vuosikorko sisältää luotosta perittävät korot ja maksut ja se on hyvä tunnusluku helpottamaan vertailua, kun asuntolainan hakija kilpailuttaa eri pankkeja. (KSL 7:6.)

4.5.1 Euribor

Euroalueella toimii pankkien ylläpitämä Target-järjestelmä, jonka tarkoituksena on muodostaa Euribor-korko. Jokaisena Euroopan keskuspankin ja euroalueen maiden kansallisten keskuspankkien omista maksujärjestelmistä muodostetun kansainvälisen maksujärjestelmän aukiolopäivänä 25 parhaaksi luokiteltua eurooppalaista pankkia antavat noteerauksen viitekorosta, jolla he olisivat valmiita antamaan toisilleen luottoa vakuudettomasti euromääräisillä rahamarkkinoilla. Näistä pankkien antamista viitekorkonoteerauksista jätetään pois 15 prosenttia ylimmistä ja alimmista. Jäljelle jääneestä osasta lasketaan keskiarvo kolmen desimaalin tarkkuudella. Näin saadaan laskettua euriborkorko, jota pankit käyttävät esimerkiksi myöntämissään asuntolainoissaan viitekorkona. Suomessa toimivista pankeista euriborin laskennassa oman viitekorkonoteerauksensa antaa Nordea ja OP-Pohjola Pankki. Euriborkorko lasketaan yhteensä kahdeksalle eri maturiteetille, eli juoksuajalle, jotka ovat 1 ja 2 viikon sekä sekä 1, 2, 3, 6, 9 ja 12 kuukauden euriborit. (European Money Markets Institute 2015.)

Jo kahden vuoden ajan Euribor-korkoja hallinnoinut European Money Markets Institute (EMMI) on valmistellut muutosta koskien Euribor-koron laskentatapaa. On mahdollista, että tilalle tulee kokonaan uusi viitekorko. Syitä mahdolliseen muutokseen on kaksi. Lontoon pankkien välisillä rahamarkkinoilla käytettävää Libor-korkoa manipuloitiin vilpillisin keinoin useaan kertaan vuodesta 2005 alkaen ja tämän pelätään olevan mahdollista myös Euribor-koron osalta. Toinen syy muutokseen on Euriboria varten korkonoteerauksia antavien pankkien vähyys, vain 25 kappaletta. Vuonna 1999, jolloin Euribor otettiin käyttöön, noteerauksia antavia pankkeja oli vielä noin 50 kappaletta. Siitä ei ole vielä varmuutta aiheuttaako mahdollinen viitekoron muutos toimenpiteitä pankkien ja asuntovelallisten välillä. (Saarinen, M. 2015)

4.5.2 Prime

Toinen pankkien käyttämistä viitekoroista on Prime-korko. Tämän viitekoron määrittää jokainen pankki itse ja sen määräytymiseen vaikuttaa yleinen korkotaso (Euribor), inflaatio-odotukset ja taloudelliset tulevaisuuden näkymät. Usein pankkien Prime-korot mukailevat Euriborin nousua ja laskua. Tästä huolimatta pankkeja on kritisoitu siitä, että Prime-koron muutokset ovat liian hitaita verrattuna Euriborin muutoksiin. Tämä koskee sekä Prime-koron laskua että nousua. (Kontkanen, E. 2011. 132–133.)

4.5.3 Kiinteä korko

Pankin kanssa on usein mahdollista myös sopia lainan koron olevan kiinteä. Tässä tapauksessa lainan korkotaso säilyy sovitun ajan aina samana huolimatta siitä muuttuuko yleinen korkotaso. Lainan maksuerät ovat vakiot ja sopimus kiinteästä korosta suojaa velallista mahdolliselta korkojen nousul-

ta, kun taas toisaalta velallinen ei hyödy mahdollisesta korkojen laskusta. Tästä syystä pankeissa kiinteää korkoa käytetäänkin usein yhtenä suojausvaihtoehtona korkotason nousulle. (Kontkanen, E. 2011. 132–133.)

KUVIO 4. Suomen talletuspankkien euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille korkosidonnaisuuksittain 30.11.2014 (mrd. euroa.). Suomen Pankki. 2015.

4.6 Lainan lyhennys

Lainaehdoista sopiessa on tärkeää aina tutustua huolella lainan takaisinmaksun ehtoihin. Lainasumman lisäksi maksettavaa kertyy lainan koroista, lainaan liittyvistä maksuista, laina-ajasta sekä lainan lyhennystavasta, joita on esitelty alla. Laina-aikaa ei kannata turhaan venyttää tarpeettoman pitkäksi, koska pidempi laina-aika lisää lainan kokonaiskustannuksia. Eri lyhennystavoille on lisäksi tyypillistä se, että osassa lainan kustannukset painottuvat laina-ajan alku- ja osassa loppupäähän. Tämän huomiointi on tärkeää suunniteltaessa omaa taloudenhoitoa. (Finanssivalvonta 2014.)

Epävarmuus tulevaisuudessa tapahtuvien korkotason muutoksien vuoksi lyhennystapojen vertailu on hankalaa. Tästä syystä korkotasoa ja sen tulevia muutoksia on pyrittävä ennakoimaan yhdessä pankin henkilöstön kanssa. Lisäksi lyhennystavan valintaan vaikuttavat omien tulojen määrä ja niiden mahdollinen vaihtelu, menot ja niiden vaihtelu sekä riskinsietokyky ja riskinottohalukkuus. (Finanssivalvonta 2014.) Tutkimuksen perusteella suosituin ensiasuntolainan lyhennysmuoto on seuraavassa luvussa esitelty annuiteetti. *"Ensiasuntolainassa laina-aika on pitkä, 20–25-vuotta ja annuiteetti on tavallisin lyhennysmuoto. Laina-ajan ollessa pitkä, on tärkeää, ettei laina-aika enää jatku koron muuttuessa."* (Haastateltava H2.)

4.6.1 Annuiteetti

Annuiteettilainassa laina maksetaan takaisin samansuuruisina maksuerinä. Maksuerä sisältää lainapääoman lyhennyksen ja koron. Jos lainaan sidottu viitekorko muuttuu, on mahdollista että myös maksuerän määrä muuttuu. Näin ollen annuiteettilainassa laina-aika säilyy muuttumattomana. Alussa, kun lainapääomaa on vielä paljon jäljellä, on korkojen osuus maksueristä suuri. Laina-ajan lopussa lainapääoma on pienentynyt, joten myös korkojen osuus maksueristä on pienempi. (Finanssivalvonta 2014.)

4.6.2 Tasalyhennys

Tasalyhennyslainalle on tyypillistä, että läpi laina-ajan lainan pääomaa maksetaan takaisin tasasuuruisina erinä. Maksuerän suuruus ei silti ole aina sama, koska koron määrä voi vaihdella. Eli siis tasasuuruisen lyhennyksen päälle lasketaan vielä lainan korko. Tämä aiheuttaa sen, että maksuerän suuruus voi vaihdella, mutta laina-aika pysyy samana. Tasalyhennyslainalle on tyypillistä, että laina-ajan alussa maksuerät ovat usein suurempia, kuin esimerksi annuiteetti- tai kiinteissä tasaerälainoissa. Tämä johtuu siitä että lainapääomaa on vielä paljon jäljellä ja tällöin koron osuus on suurempi. Ja kun tasasuuruisen lyhennyksen päälle lasketaan tämä suurempi korko, on myös maksuerä suurempi. (Finanssivalvona 2014.)

4.6.3 Kiinteä tasaerä

Tässä lainan lyhennysvaihtoehdossa maksuerän suuruus on nimensä mukaisesti aina vakio. Sovittu maksuerä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korot. Jos lainaan sidottu viitekorko muuttuu, vaikuttaa se laina-aikaan. Jos korko nousee, niin laina-aika pitenee ja koron laskiessa myös laina-aika lyhenee. Pankin kanssa on myös mahdollista neuvotella tasauserästä. Tämä tarkoittaa sitä, että korkotason noustessa laina-aika ei pitene, mutta viimeisessä maksuerässä maksetaan koko jäljellä oleva laina. (Finanssivalvonta 2014.)

Korkotason vaihtelulla voi olla yllättäviä vaikutuksia kiinteään tasaerälainaan. Korkojen noustessa laina-aika voi pidentyä paljon ja takaisin maksettavasta kiinteästä tasaerästä suuri osa voi olla pelkkiä korkokuluja. On jopa mahdollista, että korkojen määrä ylittää sovitun tasaerän määrän, jolloin pankin kanssa on sovittava jatkomenettelystä. (Finanssivalvonta 2014.)

4.6.4 Bullet

Lainan lyhennysvaihtoehdoista vähiten käytetty on Bullet-lyhennys. Tämä tarkoittaa sitä, että koko lainapääoma maksetaan kerralla yhdessä erässä laina-ajan lopussa. Lainan korkoja on mahdollista maksaa useammassa erässä. Bullet-lyhenteiset asuntolainat on usein tarkoitettu vain väliaikaiseksi rahoitukseksi esimerkiksi asunnonvaihdon yhteydessä. Laina-aika Bullet-lainoissa voi olla ainoastaan muutaman päivän mittainen. (Finanssivalvonta 2014.)

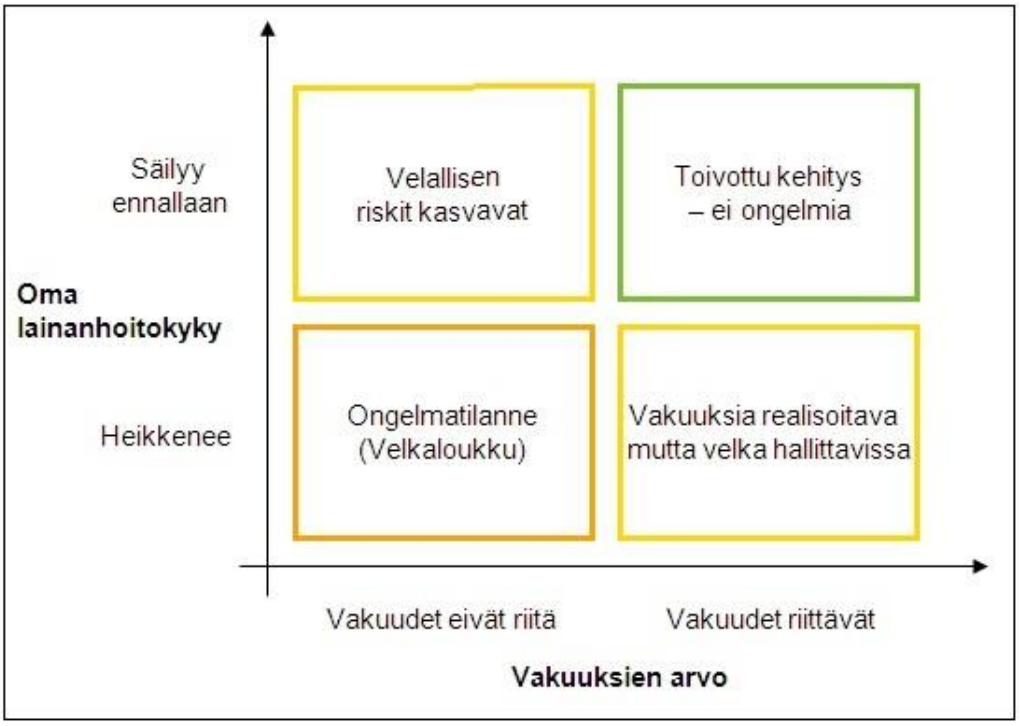
Ensiasunnon ostajalle Bullet-lyhenteinen asuntolaina ei ole toimiva ratkaisu eivätkä pankit sitä tarjoakaan lyhennysvaihtoehdoksi. Bullet-laina on hyvä vaihtoehto esimerkiksi silloin, kun halutaan ostaa uusi asunto ja vanha on vielä myymättä. Uudesta asunnosta pystytään tekemään Bullet-lainan myötä kauppa ja vanhan asunnon myynnistä saatavilla rahoilla maksetaan Bullet-laina takaisin.

4.6.5 Lyhennysvapaa

Joskus asuntovelallisen taloudellinen tilanne voi muuttua esimerkiksi sairauden tai työttömyyden vuoksi niin, että hän ei pysty suorittamaan sovittuja lainan lyhennyksiä. Tällaisessa tapauksessa on erittäin tärkeää ilmoittaa siitä hyvissä ajoin luoton myöntäneelle pankille asian sopimiseksi. Luoton myöntänyt pankki voi myöntää velalliselle lyhennysvapaata, jolloin hänen täytyy maksaa lainastaan ainoastaan korkokulut. Lyhennysvapaa-aika pidentää laina-aikaa tai suurentaa tulevia lainan lyhennyksiä. Usein pankki haluaa auttaa asiakastaan selviytymään lainastaan, jolloin perustelluista syistä lyhennysvapaata voidaan myöntää. Lyhenysvapaan saaminen edellyttää lainan takaisinmaksuohjelman muuttamista, josta pankki voi periä hinnastonsa mukaiset kulut.

4.7 Lainaan liittyvät riskit ja niiltä suojautuminen

Asuntolainaan ja sen hoitamiseen liittyy aina riskejä. Nämä riskit voi karkeasti jakaa kahteen eri luokkaan: omaan maksukykyyn liittyviin riskeihin ja vakuusarvoon liittyviin riskeihin. (Kuvio 5.) Velallisen tai ensiasunnon hankintaa harkitsevan on erittäin tärkeä tiedostaa kyseiset riskitekijät ja pyrkiä suojautumaa niiltä. Myös pankit tarjoavat erilaisia lainaturva-ratkaisuita ja -tuotteita riskeiltä suojautumiseksi. Vaikka luoton myöntävä pankki on velvollinen arvioimaan lainanhakijan maksukykyä, on vastuu maksukyvyn riittävyydestä aina velallisella. (Finanssivalvonta 2014.)



KUVIO 5. Maksukykyyn- ja vakuusarvoon liittyvät riskit. Finanssivalvonta. 2014.

Omaan maksukykyyn liittyvä riski tarkoittaa sitä, että jostain syystä velallisen lainan takaisinmaksukyky heikkenee. Syitä heikkenemiselle voi olla esimerkiksi korkotason nousu, kuolema, tapaturma, työttömyys tai jokin muu yllättävä meno. Pankkien tarjoamista lainansuojausvaihtoehdoista huolimatta paras tapa suojautua on lainan oikea mitoittaminen omaan maksukykyyn verrattuna. Lainan lyhennyksen kuukausierää ei tule mitoittaa liian suureksi vaan kuukausittain maksettavan lainanlyhennyksen jälkeen rahaa on jäätävä myös muihin menoihin. On hyvä myös laskea, että pystyykö lainanhoidosta edelleen selviytymään, jos korkotaso nousee. Pankit teettävätkin lainanhakijalla niin sanotun stressitestin, jossa testataan lainanhakijan maksukyvyn riittävyyttä kuuden prosentin lainan korolla ja 25 vuoden laina-ajalla. Jos lainan takaisinmaksusta ei pysty enää suoriutumaan, on usein ainoana vaihtoehtona vakuuksien realisointi. Tämä tarkoittaa esimerkiksi asunnon tai jonkun muun lainan vakuutena olleen omaisuuden myyntiä. Tilanne on esitetty kuvion 5. oikeassa alakulmassa. (Finanssivalvonta 2014.)

Jos vakuuksien arvo laskee, mutta velallisen lainan takaisinmaksukyky säilyy ennallaan, ei se yleensä aiheuta seuraamuksia mikäli vakuusarvon lasku ei ole aiheutunut vakuudenantajan omista toimista. Vakuusarvon lasku voi johtua esimerkiksi tulipalosta tai vakuutena olleelle omaisuudelle haittaa aiheuttaneesta luonnonkatastrofista. Jos vakuuden arvo on laskenut vakuudenantajasta riippumattomista syistä, ei pankki voi vaatia myöntämälleen lainalle lisävakuutta. (Finanssivalvonta 2014.)

Kaikista ongelmallisin tilanne on siinä tapauksessa, kun velallisen lainanhoitokyky on heikentynyt ja vakuuksien vakuusarvo ei ole riittävä. Tästä tilanteesta käytetään myös termiä velkaloukku. Jos annettujen vakuuksien arvo ei ole riittävä, ei niiden realisointikaan riitä kattamaan koko velkaa. Lainanhoitokyvyn ollessa heikko, ei velallinen pysty suoriutumaan loppuvelasta, joka jää vakuuksien realisoinnin jälkeen jäljelle. Velkaloukun välttämiseksi pankit vaativat usein luvussa 3 mainittua lainan omarahoitusosuutta. Jos omarahoitusosuus on ollut lainaa ottaessa riittävä, pitäisi vakuuksien realisointi olla riittävä toimenpide velkaloukun välttämiseksi. (Finanssivalvonta 2014.)

Ihanteellisin tilanne sekä lainanantajan että velallisen kannalta on se, että velalliselle ei tule ongelmia lainanhoitokyvyn suhteen eikä vakuuksien arvo laske. Näin velallinen pystyy suoriutumaan lainastaan suunnitellussa ajassa ongelmitta.

5 ASUNTOKAUPAN TEKEMINEN

Kun ensiasunnon ostaja on löytänyt myynnissä olevista asunnoista mieleisen ja pankki on antanut hänelle luottolupauksen, on aika alkaa miettiä asuntokaupan tekoa. Asuntokaupan tekoprosessi voi herättää ensiasunnon ostajassa monia kysymyksiä. Asuntokaupan tekoa säätelee erilaiset lait ja ohjeet ja kaupantekoon liittyvät perusasiat on hyvä hallita, jotta kaupasta ei myöhemmin seuraa ikäviä jälkiseuraamuksia. Tässä luvussa käsitellään asuntokaupan tekemiseen olennaisesti liittyviä asioita ennen varsinaista kaupantekoa ja myös toimia sen jälkeen.

5.1 Kiinteistönvälittäjä osana asuntokauppaa

Usein asuntokaupassa käytetään apuna kiinteistönvälittäjää. Kiinteistönvälittäjät työskentelevät kiinteistönvälitysliikkeissä tai yksityisinä elinkeinonharjoittajina. Kiinteistönvälitysliikkeet ovat listattu välitysliikerekisteriin, jota ylläpitää aluehallintovirasto. Välitysliikerekisteristä löytyvät henkilöt saavat käyttää nimikettä laillistettu kiinteistönvälittäjä tai lyhennettä LKV. Lisäksi kiinteistönvälitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, jonka tehtävänä on valvoa toiminnan lainmukaisuutta ja hyvän välitystavan noudattamista. Yleensä vastaavana hoitajana toimii välitysliikkeen yrittäjä. Kiinteistönvälitykseen sovelletaan lakia kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä lakia kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1:1-5 ja 1:16–17.)

Yli 80 prosentissa Suomessa tehtävistä asuntokaupoista käytetään kiinteistönvälittäjää apuna. Syynä suureen osuuteen on esimerkiksi asunto- ja kiinteistökauppaa koskeva lainsäädäntö ja ostajan sekä myyjän vastuut asuntokaupassa. Usein näistä syistä johtuen asunnon myynti- tai ostotoimeksianto on helpompi jättää hoidettavaksi alan ammattilaiselle eli kiinteistönvälittäjälle. Kiinteistönvälittäjällä tavallisesti on myös olemassa valmiiksi oma asiakaskunta, jolloin ostaja tai myyjä voi löytyä nopeasti ja asunto voi mennä kaupaksi niin sanotusti hiljaisesti myyden. Tämä tarkoittaa sitä, että asunto ei ole julkisesti myytävänä. (Kasso, M. 2006. 9-10.)

Kiinteistönvälittäjän pääasiallinen tehtävä asuntokaupassa on etsiä asunnolle ostaja tai vaihtoehtoisesti etsiä ostajalle asunto. Kiinteistönvälittäjä ei siis ole asuntokaupan varsinainen osapuoli myyjän ja ostajan tavoin. Välittäjä ei näin ollen ole vastuussa kauppaehtojen täyttymisestä tai kaupan kohteena olevan asunnon tai kiinteistön ominaisuuksista tai virheistä, toisin kuin ostaja ja myyjä. Tästä huolimatta kiinteistönvälittäjää koskee erilaiset lakiin kirjatut velvollisuudet (ks. 5.1.3). (Kasso, M. 2006. 11.)

5.1.1 Hyvä välitystapa

Laissa kiinteistönvälitysliikkeiltä edellytetään hyvää välitystapaa, mutta laissa ei ole määritelty mitä hyvä välitystapa sisältää. Tästä syystä johtuen Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry. on laatinut Hyvän Välitystavan ohjeen, johon myös kuluttajat voivat tutustua osoitteessa www.kvkl.fi. Ohjeen tarkoituksena on tiivistää toimialan säännöt ja sen tarkoitus on tarjota suojaa sekä ostajalle että myy-

jälle asuntokauppaan liittyvissä asioissa. Se sisältää muun muassa ohjeistuksen koskien sopimuksien laatimista ja sisältöä sekä välitettävien asuntojen markkinointia. Lisäksi siinä on ohjeistettu, kuinka ostotarjousmenettely ja kaupanteko tapahtuvat hyvän välitystavan mukaisesti. Suuret suomalaiset kiinteistönvälitysliikkeet Aktia Kiinteistönvälitys, Kiinteistömaailma, OP-Kiinteistökeskus, Huoneistokeskus, SKV Kiinteistönvälitys sekä Kiinteistönvälittäjäliiton jäsenyritykset ovat sitoutuneet noudattamaan hyvää välitystapaa ja sitä noudattavat kiinteistönvälitysliikkeet voi tunnistaa niille myönnetystä sertifikaatista. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry. 2012.)

5.1.2 Välityssopimus ja kiinteistönvälittäjän palkkio

Asunnon ostaja tai myyjä tekee kiinteistönvälittäjän kanssa toimeksiannon asunnon myynnistä tai ostosta. Sopimuksen tarkoituksena on, että kiinteistönvälitysliike etsii sopimuksessa mainitulle asunnolle ostajan tai ostajalle hänen toivomansa asunnon. Toimeksiantosopimusta kutsutaan myös välityssopimukseksi. Tämä toimeksianto on lain mukaan tehtävä kirjallisesti kahtena kappaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen välitysliikkeelle. Vaihtoehtoisesti toimeksiannon voi tehdä sähköisessä muodossa, mutta se on tehtävä siten, että sopimusehtoja ei pysty yksipuolisesti muuttamaan ja ne on säilyttävä toimeksiantajan saatavilla. (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1:5.)

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin toimeksiantajan nimi-ja osoitetiedot, välitysliikkeen ja asiaa hoitavan kiinteistönvälittäjän nimi- ja osoitetiedot, toimeksiannon sisältö ja sen suorittamisesta maksettava korvaus ja lisäksi toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika saa olla enintään neljä kuukautta kerrallaan. Tämän jälkeen sopimusta voidaan tarvittaessa jatkaa, mutta aikaisintaan yhtä kuukautta ennen toimeksiannon päättymistä. (Kiinteistönvälityslaki 1:5.) Sopimukseen ei siis tarvitse kirjata tavoiteltavaa kauppahintaa, koska se voidaan sopia myös suullisesti. On kuitenkin suositeltavaa, että kaikista asioista sovitaan kirjallisesti erimielisyyksien välttämiseksi.

Usein kiinteistönvälitysliike haluaa, että toimeksiantosopimus tehdään yksinoikeudella. Tällöin toimeksiantaja sitoutuu siihen, että toimeksiannon voimassaollessa hän ei voi tehdä toista välityssopimusta jonkin muun välitysliikkeen kanssa. Yksinoikeudella suljetaan pois se mahdollisuus, että sama asunto annettaisiin myytäväksi monelle eri välitysliikkeelle mahdollisesti paremman lopputuloksen aikaansaamiseksi. (Kasso, M. 2006. 13.)

Joissain tapauksissa toimeksiantaja voi irtisanoa toimeksiannon ennen sen päättymistä. Toimeksiannon voi irtisanoa, jos toimeksiantaja tai hänen lähiomainen sairastuu tai kuolee ja täten sovitun välitystehtävän toteuttaminen on toimeksiantajalle suhteettoman epäedullista. Myös laki voi muuttua tai viranomainen voi toimia niin, että toimeksiannon toteuttaminen on epäedullista toimeksiantajalle. Irtisanomistapauksessa toimeksiantaja on korvausvelvollinen korvaamaan välitysliikkeelle kustannukset, jotka ovat aiheutuneet välitysliikkeelle. (Kiinteistönvälityslaki 1:6.)

Kiinteistönvälitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun asuntokauppa on syntynyt, jollei toimeksiantosopimuksessa ole sovittu toisin. Usein sovitaan, että välitysliikeellä on oikeus palkkioon, jos toimeksiantaja kieltäytyy päättämästä kauppaa sovituilla ehdoilla. Esimerkiksi, jos myyjä kieltäytyy myymästä asuntoaan vaikka on jo ensin hyväksynyt ostajan tarjouksen, jonka kiinteistönvälittäjä on myyjälle toimittanut. Kiinteistönvälitysliikkeen tai kiinteistönvälittäjän saama välityspalkkion määrä on lain mukaan kirjattava toimeksiantosopimukseen. Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja huolimatta siitä, onko kyseessä osto- vai myyntitoimeksianto. Usen välityspalkkio on sidottu asunnon kauppahinnan tai velattoman kauppahinnan määrään. Palkkio voidaan sopia olevan myös kiinteä. Lähes aina välitysliikkeet käyttävät hinnoittelussaan myös minimipalkkiota. (Kiinteistönvälityslaki 1:20.)

Välityspalkkioissa on suuria kiinteistönvälitysliikekohtaisia eroja, joten on tärkeää tutustua niiden hinnastoon ennen toimeksiannon antamista. Laki ei aseta palkkion määrälle euromääräisiä rajoja, mutta palkkion on oltava kohtuullinen. Välityspalkkioon lisätään aina arvonlisävero 24 % ja välitysliike onkin velvollinen ilmoittamaan arvonlisäveron sisältävä välityspalvelun hinta markkinoinnissaan. Jos sekä myyjä että ostaja ovat saman välitysliikkeen asiakkaina ja molemmat ovat tehneet välitysliikkeen kanssa omat toimeksiannot, ei välitysliike saa periä samasta asunnosta kuin yhden välityspalkkion määrän. (Kiinteistönvälityslaki 1:20.)

Muut kiinteistönvälitykseen liittyvät kustannukset jakautuvat toimeksiannon mukaisesti välittäjän, myyjän ja ostajan kesken. Usein asuntokohteen markkinoinnista ja tarvittavista asiakirjoista, kuten kauppakirjasta, vastaa kiinteistönvälittäjä. Jos asunnon ostaja haluaa teettää asuntoon kuntotarkastuksen ennen tarjouksen jättämistä, maksaa asunnon myyjä usein myös siitä koituvat kustannukset. Näistä edellä mainitusta kustannuksista ja niiden jakautumisesta voidaan toimeksiantosopimuksessa sopia myös toisin. (Kasso, M. 2006. 16.)

Toimeksiantosopimuksen päätttymisen jälkeen välitysliikkeellä voi olla oikeus jälkipalkkioon. Jos asunnon kauppa on syntynyt sen jälkeen, kun toimeksiantosopimus on päättynyt ja voidaan olettaa, että välittäjän toimet toimeksiantosopimuksen voimassaollessa ovat vaikuttaneet kaupan syntymiseen, on välitysliikkeellä oikeus jälkipalkkioon. Välitysliikkeellä on jälkipalkkio-oikeus ainoastaan, jos siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa. Jälkipalkkioehto on voimassa enintään kuusi kuukautta toimeksiantosopimuksen päättymisestä. (Kiinteistönvälityslaki 1:21.)

Toimeksiantaja on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion ainoastaan yhdelle välitysliikkeelle. Tämä tarkoittaa sitä, että uuden toimeksiantosopimuksen voi sopia toisen välitysliikkeen kanssa välittömästi sen jälkeen, kun edellinen sopimus on päättynyt. Jos asuntokauppa toteutuu, on toimeksiantaja velvollinen maksamaan välityspalkkion ainostaan välitysliikkeelle, jonka kanssa hänellä on voimassaoleva toimeksiantosopimus. Tässä tapauksessa välitysliikkeiden on jaettava palkkio keskenään. (Kiinteistönvälityslaki 1:21.)

5.1.3 Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet

Asuntokaupassa kiinteistönvälittäjällä on paljon eri tehtäviä. Kuluttajille pääasiallisesti ne näkyvät markkinointina, asiakastapaamisina, asuntokauppaneuvotteluina, asuntoja koskeviin kysymyksiin liittyvien vastausten etsimisenä ja kauppaan liittyvien asiakirjojen laadintana. Lain mukaan kiinteistönvälittäjällä on myös sekä tiedonanto- että selonottovelvollisuus. Näillä velvollisuuksilla pyritään turvaamaan kuluttajien asemaa asuntokaupassa. (Kasso, M. 2006. 14.)

Tiedonantovelvollisuuden mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki sen tietämä tieto, joka voi vaikuttaa asunnon kaupasta päättämiseen. Jos kyseinen tieto vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, on tieto kerrottava toimeksiantajalle ennen sopimuksen tekemistä. Jos välitysliike tai kiinteistönvälittäjä aikoo itse päättää sopimuksen omaan lukuunsa, on myös tästä kerrottava toimeksiantajalle. (Kiinteistönvälityslaki 1:8.)

Tyypillinen esimerkki tiedonantovelvollisuudesta on myyjälle annettava tieto kaupasta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Ostajalle on ennen kauppaa kerrottava kaikki tieto esimerkiksi asunnon kunnosta, mahdollisista tulevista remonteista ja korjauksista sekä mahdollisista yhtiövastikkeen muutoksista. Myös kiinteistön kaupassa ostajalle on ennen kaupantekoa kerrottava kaikki rakennuksessa havaitut viat ja korjaustarpeet. Pääsääntöisesti tiedonantovelvollisuus koskeekin tietoja, jotka annetaan ostajalle. (Kasso, M. 2006. 14.)

Kiinteistönvälittäjän velvollisuutta perehtyä tarkemmin myytävään asuntoon kutsutaan selonottovelvollisuudeksi. Välittäjän on hankittava asunnosta laissa vaaditut asiakirjat ja hänen on tutustuttava niihin. Edellä mainitut asiakirjat ovat kiinteistön kaupassa:

- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin ote
- Rasitustodistus
- Mahdollinen maanvuokraussopimus ja todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasitustodistus

Asunto-osakkeen kaupassa välittäjän tulee hankkia seuraavat asiakirjat:

- Selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta
- Selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta

Laki ei edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi määrittele muita asunto-osakkeen kaupassa tarvittavia asiakirjoja, joita selonottovelvollisuuden perusteella välittäjän tulisi hankkia. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista kuitenkin määrittelee mitä asiakirjoja välittäjän on esitettävä esittelytilanteessa, joten todellisuudessa hankittavia asiakirjoja on edellä mainittuja enemmän. Ennen asunnon markkinoinnin aloittamista välittäjän tulee hankkia lisäksi seuraavat asiakirjat:

- Isännöitsijätodistus, joka toimii usein myös selvityksenä osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta
- Energiatodistus
- Yhtiöjärjestys
- Asunto-osakeyhtiön viimeisin tilinpäätös
- Talousarvio, jos asunto-osakeyhtiö on sen laatinut
- Pohjapiirros
- Asunto-osakeyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) tai muu vastaava kuntoa koskeva selvitys
- Kaavoitustiedot
- Selvitys pinta-alasta ja
- Selvitys asuntoon tehdyistä muutostöistä (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry. 2012.)

Lisäksi sekä kiinteistön että asunto-osakkeen kaupassa välittäjän on hankittava asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, kuten esimerkiksi kauppahinta. Välitysliikkeen on esitettävä myytävän asunnon huoneenvuokraussopimus, jos huoneisto on vuokrattu. Jos välittäjällä tai välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että sen myytävästä asunnosta saama tieto on virheellistä tai puutteellista, on sen selonottovelvollisuuden mukaan varmistuttava oikeasta tiedosta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tieto. Selonottovelvollisuus ei kuitenkaan ulotu rakennuksen tutkimiseen niin, että se vaatisi sen rakenteiden purkamista. Pääsääntöisesti se onkin asunnon kunnon pintapuolista havainnointia, keskustelua asunnon omistajan kanssa sekä tutustumista edellä mainittuihin asiakirjoihin. (Kiinteistönvälityslaki 1:9–11.)

5.2 Asunto-osakkeen kauppa

Asunto-osake on irtainta omaisuutta. Kaupatessa asunto-osaketta kaupan kohteena on siis irtain omaisuus eli huoneiston hallintaan oikeuttava arvopaperi. Suomen laissa ei ole muotovaatimuksia koskien irtaimen omaisuuden kauppaa, toisin kuin kiinteistön kaupassa. (Kasso, M. 2014. 198.)

Asunto-osakkeen kauppaan sovelletaan irtaimen omaisuuden kauppaa koskevaa lakia, eli kauppalakia. Se on säädetty 1980-luvulla ja ennen sitä käytössä oli jo vuonna 1734 säädetty kauppakaari. Tämän lisäksi asunto-osakkeen kauppaan sovelletaan asuntokauppalakia, jossa on määritelty kaupan osapuolten velvollisuuksia ja oikeuksia. Asuntokauppalaki koskee sekä uuden että käytetyn asunnon kauppaa ja siihen liittyviä asioita, kuten käsirahaa. (Kasso, M. 2014. 198.)

Asuntokauppalain mukaan uuden asunnon kaupasta on kyse silloin, kun perustajaosakas myy asunnon rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen otettavaksi ensimmäistä kertaa käyttöön. Uuden asunnon kaupasta on kyse myös, kun elinkeinoharjoittaja muuten myy asunnon uudisrakentamisen tai siihen verrattavan korjausrakentamisen jälkeen otettavaksi ensimmäistä kertaa käyttöön. (Asuntokauppalaki 4:1.)

Uuden ja käytetyn asunnon kaupan keskeisin ero on ostajan asema, joka vaihtelee sen mukaan onko asunto ostettu toiselta kuluttajalta vai elinkeinonharjoittajalta. Asunnon kaupassa toinen kuluttaja on asunnon omistaja ja elinkeinoharjoittaja on usein rakennus- tai välitysliike. Jos kyseessä on elinkeinonharjoittaja, on hänellä laajemmat velvoitteet ostajaa kohtaan, kuin toisella kuluttajalla. Ostajalla on esimerkiksi asuntokauppalain mukainen suoja asunnon rakentamisvaiheessa, joka takaa esimerkiksi turva-asiakirjojen, eli osakekirjojen, oikeaoppisen säilytyksen ennen rakennuksen valmistumista. Lisää uuden ja käytetyn asunnon kauppaan liittyvistä vastuista on kerrottu luvussa 5.4. Kaupan osapuolten vastuut. (Kasso, M. 2014. 228–238.)

5.2.1 Tarjous

Asunnon kauppa alkaa useimmiten tarjouksen tekemisellä, jonka yleensä asunnon ostaja tekee. Ostajan tekemää tarjousta kutsutaan ostotarjoukseksi. Tarjouksessa asunnon ostajaehdokas sitoutuu maksamaan asunnosta tarjouksessa ilmoittamansa hinnan, joka usein on pienempi, kuin asunnon ilmoitettu myyntihinta. (Kasso, M. 2014. 272–274.)

Vaihtoehtoisesti myös myyjä voi tehdä tarjouksen asunnostaan ostajalle, jolloin kyseessä on myyntitarjous. Asunnon myynti-ilmoitus ei kuitenkaan ole vielä tarjous ja se ei velvoita myyjää myymään asuntoa. Tekemällä tarjouksen asunnon hankinnasta kiinnostunut henkilö ilmaisee myyjälle kiinnostuksensa tehdä osapuolten välinen sopimus, eli asuntokaupassa kauppakirja. Tarjouksella on yleensä suurempi merkitys käytetyn asunnon kaupassa, kuin uuden asunnon kaupassa, koska uuden asunnon kaupassa myyntihinta on usein kiinteä. (Kasso, M. 2014. 272–274.)

Tarjouksesta tulisi käydä ilmi kaikki keskeiset asuntokaupan ehdot ja tarjous kannattaisi laatia aina kirjallisesti. Kasso (2014, 274.) toteaa, että tarjouksesta tulisi käydä ilmi kaupan osapuolet, kaupan kohde ja huoneiston pinta-ala, kauppahinta, maksuehdot, omistusoikeuden siirtyminen, vakuudet, osakekirjojen säilytys ja luovuttaminen, huoneiston hallinnan luovutus, vastikevastuu, huoneistoon tutustuminen, ostajan saamat asiakirjat ja tiedot, kauppaan kuuluva asunnon varustus sekä mahdolliset muut ehdot. Jos kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää, on hänellä usein tarjouksen tekemisestä lomake, jossa on huolehdittu kaikkien edellä mainittujen asioiden kirjaamisesta. Lisäksi tarjous on aina päivättävä ja allekirjoitettava. Tarjoukseen tulee myös merkitä sen voimassaoloaika. (Kasso, M. 2014. 274.)

Toisen osapuolen on vastattava tarjoukseen sen voimassaoloaikana. Jos vastaus saapuu tarjouksentekijälle myöhässä, katsotaan se uudeksi tarjoukseksi. Tätä kutsutaan vastatarjoukseksi. Vastatarjoukseksi kutsutaan myös hyväksyttyä vastausta, jossa alkuperäisen tarjouksen ehtoja on muutettu. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asunnon myyjä ei hyväksy ostajan alkuperäistä tarjousta vaan muuttaa asunnon hintaa suuremmaksi ja jättää näin ollen ostajalle vastatarjouksen. Jos alkuperäiseen tarjoukseen ei vastata ollenkaan, katsotaan tarjous rauenneeksi sen voimassaolon umpeuduttua. (Kasso, M. 2014. 200–204.)

Tarjouksen tekijä pystyy tekemään tarjouksensa myös ehdollisena. Tämä tarkoittaa sitä, että tarjous on voimassa silloin, kun siinä mainittu ehto täyttyy. Usein tarjouksen ehtona käytetään esimerkiksi asuntolainan myöntämistä. Jos pankki ei myönnä asuntolainaa tarjouksen tekijälle, on hänen mahdollisuus peruuttaa tekemänsä tarjous. Tästä huolimatta luotonsaannista kannattaa neuvotella pankin kanssa ennen tarjouksen jättämistä ja käyttää apunaan mahdollista pankin antamaa luottolupausta. Usein myyjä haluaa pidättää oikeuden itselleen hyväksyä asunnosta toisen ostajan tekemä tarjous, jos ensimmäisen ostajan tarjous on ehdollinen, eli avoin. (Kasso, M. 2006. 66–67.)

Ennen tarjouksen tekemstä on tärkeää miettiä pystyykö täyttämään kaikki tarjouksessa mainitut ehdot. Tehdyn tarjouksen pystyy peruuttamaan ainoastaan silloin, kun se ei ole vielä saapunut toisen osapuolen tietoon ja hän ei ole kerennyt tutustua siihen. Ostajan ei siis kannata jättää samanaikaisesti useista eri asunnoista ostotarjouksia, koska ne ovat kaikki häntä sitovia, jos ne ovat annettu tiedoksi asuntojen myyjille. Jos toinen osapuoli hyväksyy tarjouksen sen voimassaoloaikana, on se molempia osapuolia sitova sopimus. (Kasso, M. 2006. 66–67.)

5.2.2 Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu

Tarjousta tehdessä ostaja voi maksaa myyjälle käsirahan, joka on enintään 4 prosenttia asunnon kauppahinnasta. Sen tarkoituksena on olla tarjouksen vakuus, mutta nykyään se mielletään myös asunnon varausrahaksi. Usein ostaja maksaa tarjouksen teon yhteydessä käsirahan siitä syystä, että silloin lain mukaan asunnon myyjä ei saa ottaa samanaikaisesti vastaan toista tarjousta huolimatta siitä, liittyykö siihen käsiraha vai ei. Tästä syystä käsirahasta käytetään myös nimikettä varausraha. Tarjous on kuitenkin sen tekijää sitova myös ilman käsirahan maksamista. Jos myyjä hyväksyy ostajan tekemän tarjouksen, luetaan maksettu käsiraha osaksi kauppahintaa. Jos taas myyjä hylkää saamansa tarjouksen, on hänen viipymättä maksettava käsiraha takaisin sen alkuperäiselle maksajalle. (AsuntoKL 3:1-5.)

Epäselvyyksien välttämiseksi ostajan tulee huolehtia siitä, että hän saa kuittauksen käsirahan maksamisesta. Myyjän tai välitysliikkeen tulee säilyttää käsirahaa huolellisesti ja hyvän välitystavan mukaisesti välitysliikkeen tulee pitää se erillään sen muista varoista. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto Ry. 2012.)

Myyjä saa pitää käsirahan itsellään tilanteessa, jossa ostaja kieltäytyy asuntokaupan teosta vaikka hän on tehnyt asunnosta tarjouksen, jonka myyjä on hyväksynyt. Jos taas myyjä peruu asuntokaupan käsirahan vastaanottamisen ja tarjouksen hyväksymisen jälkeen, on ostaja oikeutettu saamaan myyjältä maksamansa käsirahan takaisin ja tämän lisäksi enintään käsirahan määrää vastaavan summan korvaukseksi peruuntuneesta kaupasta. Riippuen kiinteistönvälittäjän kanssa tehdystä toimeksiantosopimuksesta, voi myös kiinteistönvälittäjällä olla oikeus osaan käsirahan määrästä, jos kauppa peruuntuu vaikka molemmat osapuolet olisivat hyväksyneet tarjouksen (5.1.2). (Kasso, M. 2006. 69–71.) Ostotarjouksen tekijälle käsirahan käyttö osana asuntokauppaa voi olla hankalaa, koska se vaatii yleensä usean tuhannen euron pääomaa. Usealla asunnon ostajalla ei ole varaa mak-

saa käsirahaa tarjouksen tekemisen yhteydessä ja tästä syystä usein sovitaan sopimussakosta, eli vakiokorvauksesta.

Vakiokorvaus, eli sopimussakko, tarkoittaa sitä, että tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan toiselle osapuolelle ennalta sovitun summan rahaa, jos tarjoaja kieltäytyy asuntokaupasta. Vakiokorvausta voidaan käyttää sekä osto- että myyntitarjouksissa. Asunnon ostajan ja välitysliikkeen kannalta vakiokorvauksen käyttö on joustava vaihtoehto siitä syystä, että siinä ei tarvitse siirtää rahaa tarjoajalta toiselle osapuolelle. Asunnon myyjän kannalta vakiokorvausehtoinen tarjous on hyvä vaihtoehto siitä syystä, ettei se estä ottamasta vastaan samanaikaisesti myös muita ostotarjouksia. Vakiokorvauksen käyttö ei myöskään vaadi tarjoajalta pääomaa ostotarjousta tehdessä. (Kiinteistönvälityslaki 1:17.)

Kun kaupan kohteena on uusi asunto, käytetään sen varaukseen varausmaksua. Ostaja maksaa asunnon rakennuttajalle varausmaksun asunnosta, jonka haluiaisi ostaa talon valmistuttua. Varausmaksukäytäntöä käytetään uuden asunnon ennakkomarkkinointivaiheessa, jolloin ei ole välttämättä tehty vielä edes päätöstä talon rakentamisesta. (Kasso, M. 2006. 71.) Varausmaksu on aina kokonaisuudessaan osa asunnon kauppahintaa. Jos asuntokauppaa ei synny, on varausmaksun saajan palautettava maksu sen maksajalle. (AsuntoKL 3:1-3.)

5.2.3 Kauppakirjan laadinta

Tarjouksen teon ja sen hyväksynnän jälkeen asunnosta tulee laatia kauppakirja, jonka molemmat kaupan osapuolet allekirjoittavat. Tämän jälkeen asunnon omistusoikeus siirtyy ostajalle, niin kuin kauppakirjassa on sovittu. Asunto-osakkeen kauppa on irtaimen omaisuuden kauppaa, josta laissa ei ole muotovaatimuksia, toisin kuin kiinteistön kaupassa. Tästä syystä on olemassa monenlaisia kauppakirjoja asunto-osakkeen kaupasta. (Kasso, M. 2014. 198.) Jos kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää, on hänen tehtävä yleensä laatia kauppakirja. Hyvin laadittu käytetyn asunnon kauppakirja sisältää yksityiskohtaisesti kaikki tärkeimmät kauppaehdot ja näin ollen se rajaa pois mahdollisia erimielisyyksiä kaupanteon jälkeen.

Kauppakirjaan tulee kirjata asunnon kauppahinta. Asunto-osakkeiden kauppahinta jaetaan myyntihintaan ja velattomaan myyntihintaan, jos kaupan kohteena oleville asunto-osakkeille kohdistuu osa mahdollisesta taloyhtiön lainasta. Kaupan osapuolet sopivat, että ostaja vastaa omasta osuudestaan taloyhtiölainasta kaupanteon jälkeen. Tarkan tiedon asuntoon kohdistuvasta taloyhtiölainan määrästä saa isännöitsijältä. Myyntihinta maksetaan asunnon myyjälle ja taloyhtiölainaa lyhennetään rahoitusvastikkeena. Jos taloyhtiöllä ei ole lainaa, kauppahinta on sama kuin velaton hinta. Kauppahinnan maksamisen maksuehdot on myös laadittava kauppakirjaan. Asuntolainalla maksettava kauppahinta maksetaan tavallisesti kerralla kaupanteon yhteydessä. Jos kauppahinta maksetaan myyjälle erissä, on eräpäivät, maksuerät ja korko kirjattava kauppakirjaan. Maksun viivästyskorko määräytyy poikkeuksetta korkolain mukaan. (Kasso, M. 2006. 70–71.)

Omistusoikeuden siirtymisen ehdot kirjataan kauppakirjaan. Jos kauppahinta maksetaan kerralla, on tavanomaista että samalla myös omistusoikeus siirtyy ja asunto-osakkeet luovutetaan uudelle omistajalle. Omistusoikeuden siirryttyä osakkeisiin tulee merkitä siirto välittömästi. Tavallisesti pankin toimihenkilö kirjaa siirron osakekirjaan, jonka asunnon myyjä päivää ja allekirjoittaa. Jos kauppahintaa ei makseta kerralla, on syytä kirjata kauppakirjaan missä vaiheessa omistusoikeus siirtyy. Jos asunto on hankittu asuntolainalla, panttaa ostaja asunto-osakekirjat lainansa vakuudeksi heti omistusoikeuden siirryttyä. Omistusoikeuden siirtymisestä sopiessa on tärkeää kirjata kauppakirjaan myös osakekirjan säilytyspaikka, jos omistusoikeus ei siirry ostajalle kaupantekohetkellä. Tavanomainen paikka osakekirjan säilytykselle on pankki, jossa sitä voidaan pitää niin kauan, kun kauppaehdot täyttyvät ja omistusoikeus on siirtynyt. (Kasso, M. 2006. 72–73.)

Omistusoikeuden siirtyminen ei aina tarkoita asunnon hallinnan vapautumista ostajalle samanaikaisesti. Usein myyjälle annetaan kaupantekohetkestä aikaa suorittaa muutto pois asunnosta, ellei asunto ole heti muuttovapaa. Asunnon luovutuksen ajankohta tulee myös kirjata kauppakirjaan ja mahdollisen viivästymisen varalta on hyvä sopia viivästyssakosta, jonka myyjä joutuu maksamaan ostajalle, jos hän ei luovuta asuntoa sovittuna päivänä. (Kasso, M. 2006. 74.)

Yhtiövastikkeiden siirtyminen maksettaviksi ostajalle sovitaan tavallisesti siirtyväksi heti omistusoikeuden siirryttyä. Jos asuntoon kohdistuu taloyhtiölainaa, voidaan yhtiö- ja rahoitusvastikkeet sopia siirtyviksi eri aikaan. Asunnon uuden omistajan on suositeltavaa kysyä talon isännöitsijältä onko asunnon vastikkeet maksettu ajallaan ennen asunnosta tehtävää kauppaa. Jos myyjä on laiminlyönyt vastikkeiden maksun, on ostaja velvollinen maksamaan vastikkeet kuluvan kuukauden lisäksi jopa viideltä edeltävältä kuukaudelta ennen kauppaa. Jos näin on käynyt, voi ostaja sopia myyjän kanssa pidättävänsä kauppahinnasta summan, joka vastaa erääntyneiden vastikkeiden määrää. (Kasso, M. 2006. 74.)

5.2.4 Toimet asuntokaupan jälkeen

Ensimmäiseksi asuntokaupan jälkeen asunnon uuden omistajan on ilmoitettava kaupasta talon isännöitsijälle. Asunnon uusi omistaja voi suorittaa ilmoituksen toimittamalla isännöitsijälle kopion kauppakirjasta. Asunto-osakeyhtiölain mukaan uudella omistajalla on hallintaoikeus ostamaansa asuntoon vasta, kun hän on ilmoittautunut taloyhtiölle yhtiövastikkeiden maksamista varten. (Asunto-osakeyhtiölaki 2:2.) Usein yhteydenotto isännöitsijään on tapahtunut jo ennen varsinaista kauppaa, koska ostajan on suositeltavaa kysyä esimerkiksi mahdollisista maksamattomista yhtiövastikkeista.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiöiden on pidettävä rekisteriä, eli osakasluetteloa, osakkeenomistajistaan. Lisäksi rekisteriä on myös pidettävä asunto-osakeyhtiön osakkeista. Tätä rekisteriä kutsutaan myös osakeluetteloksi. Asunnon uuden omistajan on siis ilmoitettava yhtiölle tekemästään asuntokaupasta, jotta hänet voidaan merkitä osakas- ja osakeluetteloon uudeksi osakkeenomistajaksi. Tämän ilmoituksen voi tehdä samalla, kun uusi omistaja ilmoittautuu isännöitsijälle vastikkeiden perimistä varten. Myös tätä ilmoitusta varten yhtiölle täytyy esittää kopio kauppakirjasta ja selvitys varainsiirtoveron maksamisesta. (AsOYL 2:13.)

Asunto-osakeyhtiön osakkeet ovat muiden osakkeiden tapaan arvopapereita. Niillä käytävästä kaupasta ostajan täytyy maksaa varainsiirtoveroa. Asunto-osakekaupassa varainsiirtoveron suuruus on 2,0 % kauppahinnasta. Käytetyn asunnon kaupassa vero on maksettava kahden kuukauden kuluessa kaupasta, mutta uuden asunnon kaupassa vastaava kahden kuukauden määräaika alkaa asunnon osakkeiden omistusoikeuden siirryttyä ostajalle. (Varainsiirtoverolaki 3:15–25.)

Jos asuntokaupassa on käytetty kiinteistönvälittäjää, on varainsiirtovero maksettava kaupanteon yhteydessä ja välittäjän tulee huolehtia veron maksun toteutumisesta. Kaupasta tulee laatia verottajalle ilmoitus, jonka voi tehdä sähköisesti tai verottajalta saatavalla lomakkeella. Jos kaupassa on käytetty kiinteistönvälittäjää, tulee hänen huolehtia ilmoituksesta verottajalle. Ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos kyseessä on ensiasnnon hankinta ja, jos verottajan antamat ehdot täyttyvät. Vapautus varainsiirtoverosta edellyttää, että ostaja omistaa hankkimastaan asunnosta vähintään puolet, eli 50 %, hän on kaupantekohetkellä 18–39-vuotias, asunto tulee asuinkäyttöön ja ostaja muuttaa siihen kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Lisäksi ensiasunnon ostaja ei ole saanut aikaisemmin omistaa asunnosta tai asuinrakennuksesta 50 %:a. (Varainsiirtoverolaki 3:15–25.)

5.3 Kiinteistön kauppa

Toisin kuin asunto-osakkeen kauppa, kiinteistön kauppa on aina määrämuotoista. Kiinteistöjä ja niiden kauppaa koskeva laki on maakaari, josta löytyy kaikki kauppaan liittyvät muotomääräykset. Kiinteistön kauppa ei ole pätevä, jos kauppaa tehdessä ei ole noudatettu laissa määrättyjä muotovaatimuksia. Tarkemmin kiinteistön kaupan muotovaatimuksista on kerrottu luvussa 5.3.2 Kiinteistön kauppakirja. (Maakaari 2:1.)

Kiinteistön kaupassa on oltava mukana kaupanvahvistaja, jolla on oikeus vahvistaa kiinteistön omistusoikeuden siirto, eli kauppa. Kaupanvahvistajana voi toimia käräjäoikeuden määräämä henkilö tai kaupanvahvistajan nimikkeen omaava virkamies, kuten esimerkiksi poliisipäällikkö. Rekisteriä kaupanvahvistajista ylläpitää Maanmittauslaitos. Hänen tärkeimmät tehtävät ovat kauppakirjan oikeaksi todistaminen ja muotovaatimusten valvonta. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa kiinteistön kauppaa, jos hän epäilee sen pätevyyttä. (Laki kaupanvahvistajista 1:1-3.) Usen kiinteistönvälitysliikkeistä löytyy kiinteistönvälittäjä, joka toimii samalla kaupanvahvistajana. Vaihtoehtoisesti välitysliikkeillä on usein tiedossa tietty kaupanvahvistaja, jota he käyttävät yhteistyökumppaninaan tekemissään kiinteistökaupoissa.

Huomionarvoista on, että jos ostettava kiinteistö sijaitsee vuokramaalla, ei maakaaren muotovaatimukset koske siitä tehtävää kauppaa. Vuokra-oikeuden siirtoon ja rakennuksen kauppaan riittää kirjallinen kauppakirja eikä kaupanvahvistajan tarvitse vahvistaa sitä. (Kasso, M. 2006. 78–79.)

Maakaaren lisäksi kiinteistöihin liittyy useita eri lakeja, kuten esimerkiksi kiinteistönmuodostamislaki, joka koskee erilaisia kiinteistöön liittyviä toimituksia, kuten lohkomista. Lisäksi esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään kiinteistön rakentamiseen, rakennusoikeuteen ja kaavoitukseen liit-

tyviä asioita. Myös muita ohjeistuksia esimerkiksi kiinteistössä asumiseen on paljon. (Kasso, M. 2006. 41.)

5.3.1 Tarjous ja esisopimus

Kiinteistökaupassa tarjousmenettely on lain mukaan erilainen, kuin esimerkiksi asunto-osakkeen kaupassa. Tämä johtuu kiinteistökaupan määrämuotovaatimuksista. Maakaaressa ei ole ollenkaan käsitettä ostotarjous. Tästä syystä osto- tai myyntitarjous ei ole kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen sitova edes tarjouksen hyväksynnän jälkeen.

Maakaaresta löytyvä esisopimus toimii lähes tarjouksen tavoin. Esisopimuksella sovitaan tulevasta kaupasta ja sen ehdoista, kuten kauppahinnasta. Sen on kuitenkin oltava määrätyn muotoinen ja se on tehtävä samassa muodossa kuin kiinteistön kauppakirja. Lisäksi kaupanvahvistajan on vahvistettava esisopimus. Vasta kaupanvahvistajan vahvistama esisopimus sitoo kaupan molempia osapuolia lopullisen kaupan tekemiseen. (MK 2:7.) Laissa tarkasti rajattujen muotovaatimusten vuoksi kiinteistön kaupassa ei aina käytetä määrämuotoista ja kaupanvahvistajan vahvistamaa esisopimusta, koska siitä aiheutuu kaupan osapuolille vaivaa ja kustannuksia. Tästä huolimatta myös kiinteistön kaupassa kannattaa aina tehdä kirjallinen tarjousasiakirja asunto-osakekaupan ostotarjouksen tapaan.

Esisopimus tehdään usein vasta jos tiedossa on, että lopullista kauppaa ei voida jostain esteestä johtuen tehdä lähitulevaisuudessa. Käytännössä kuitenkin kiinteistökaupan neuvottelut tapahtuu usein asunto-osakekaupan tavoin. Tämän mahdollistaa maakaaren 2. luvun 8 pykälä, jossa on määrätty korvauksesta, jonka kaupasta kieltäytyvä osapuoli joutuu korvaamaan toiselle osapuolelle. Edellä mainittu laki velvoittaa kaupasta kieltäytyvän osapuolen korvausvelvolliseksi toista osapuolta kohtaan vaikka rikottu sopimus ei olisi laissa määrätyn muotoinen eikä myöskään kaupanvahvistajan vahvistama. Korvaukset aiheutuvat esimerkiksi kiinteistön osto- tai myynti-ilmoituksista, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista. Korvausten on lain mukaan oltava kohtuulliset. Jos tarjouksen tai esisopimuksen vakuudeksi on annettu käsiraha, on siitä palautettava osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset. (MK 2:8.)

Käsirahan maksamista kiinteistökaupassa tulee harkita tarkkaan sen sitomattomuuden takia, jos esisopimusta ei ole tehty määrätyssä muodossa. Jos kuitenkin ostaja päätyy maksamaan ostotarjouksensa vakuudeksi käsirahan, täytyy hänen huomioida sen mahdollinen sitomattomuus ja se, että hän voi joutua menettämään osan maksamastaan käsirahasta toiselle osapuolelle aiheutuneista tarpeettomista kuluista johtuen kaupan peruuntuessa.

5.3.2 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kauppa on tehtävä aina maakaaren 2. luvun 1. pykälän mukaisesti määrämuotoisena. Kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelussa, josta on aikaisemmin kerrottu luvussa 4.4.3. (MK 2:1.)

Jos kauppa suoritetaan sähköisesti, ei kaupanvahvistajaa tarvita. Tämä johtuu siitä syystä, että järjestelmän tarjoama kauppakirja on vakiomuotoinen ja järjestelmä valvoo kauppakirjan sisällön lainmukaisuutta ja esitäyttää kauppakirjan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä saamillaan tiedoilla. Tunnistautuakseen sähköiseen järjestelmään se edellyttää käyttäjiltään pankkitunnuksia, mobiilivarmennetta tai sähköistä henkilökorttia. (MK 5:3 ja Maanmittauslaitos.)

Kun kiinteistön kauppa tehdään kirjallisesti, on kaupan molempien osapuolten allekirjoitettava kauppakirja. He voivat myös valtuuttaa asiamiehen toimimaan puolestaan. Tämän jälkeen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa kaikkien osapuolten läsnäollessa. Kauppakirjasta tulee lain mukaan käydä ilmi kaupan minimiehdot, jotka ovat:

- luovutustarkoitus
- luovutettava kiinteistö
- myyjä ja ostaja
- kauppahinta tai muu vastike.

Kauppakirjaan tulee kirjata kaikki kaupan osapuolet henkilötietoineen. Luovutustarkoitukseksi riittää kauppakirjassa oleva maininta siitä, että myyjänä toimiva henkilö luovuttaa kiinteistön ostajana toimivalle henkilölle. Kaupan kohteena oleva kiinteistö on yksilöitävä kauppakirjassa selkeästi. Yksilöinti tapahtuu kirjaamalla kauppakirjaan kiinteistön tarkka osoite ja kiinteistörekisterinumero. Kauppahinta tulee mainita kauppakirjassa selkeästi. Kauppahinnan maksun eräpäivä ja mahdollinen kauppahinnalle laskettava korko on myös käytävä ilmi. Kauppahinnan vakuuksina käytetään kiinteistön panttikirjoja ja ne luovutetaan ostajalle tavallisesta vasta, kun hän on maksanut koko kauppahinnan. (Kasso, M. 2006. 80–81.)

Jos kauppakirjaa ei ole laadittu edellä mainittujen muotovaatimusten mukaisesti, ei kauppa ole kumpaakaan osapuolta sitova. Kauppakirjaan merkitty kauppahinta on lopullinen kiinteistön hinta. Vaikka kaupan osapuolet olisivat aikaisemmin sopineet muusta hinnasta, ei lain mukaan myyjällä ole oikeutta periä suurempaa kauppahintaa, kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. Tästä käytetään myös nimitystä musta kauppahinta. Jos omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta kaupantekohetkeä myöhemmin, on se kirjattava lykkäävänä ehtona kauppakirjaan. Lisäksi jos kauppa sovitaan purkautuvan jonkin tietyn tapauksen johdosta, on myös se kirjattava kauppakirjaan purkavana ehtona. Esimerkiksi kiinteistön kuntotarkastuksessa löydetty kosteusvaurio tai muu merkittävä vika voi olla kaupan purkava tekijä. (MK 2:1-2.)

Minimiehtojen lisäksi kiinteistön kauppakirjaan kirjataan tavallisesti kiinteistön hallinnan siirtyminen. Jos tästä ei ole kauppakirjassa mainintaa, siirtyy kiinteistön hallinta ostajalle välittömästi kaupanteon jälkeen. Kauppakirjassa voidaan myös sopia viivästyssakosta, jos ostaja ei saa kiinteistöä hallintaansa sovittuna ajankohtana. Kaupan osapuolten kannattaa myös sopia kiinteistöön kohdistuvien maksujen, kuten kiinteistöveron, hoitovastuusta. Usein ostaja vastaa viranomaiskustannuksista, kuten esimerkiksi lainhuutokustannuksista ja varainsiirtoverosta. Kaikki nämä erilaisiin maksuihin ja kustannuksiin liittyvät vastuut on suositeltua kirjata kauppakirjaan. (Kasso, M. 2006. 82.)

Kauppakirjassa on hyvä mainita myös kiinteistöön kuuluvista rasitteista. Mahdolliset kiinnitetyt panttikirjat luovutetaan ostajalle kauppakirjan mukaisesti. Myös kiinteistön kunto ja varustetaso on suotavaa kirjata kauppakirjaan. Myyjä voi rajata vastuutaan kiinteistöstä, kunhan se on yksilöity kauppakirjassa. Esimerkiksi kuntotarkastuksessa löytynyt puute voi olla rajattu niin, että myyjä ei ole siitä vastuussa. Ostajan on tutustuttava kiinteistön asiakirjoihin ja kuntoon ennen kaupan päättämistä, koska sen jälkeen hän ei voi enää vedota niihin. Jos kyseessä on salainen virhe, jota ostaja ei ole huomannut, on hän oikeutettu saamaan vahingonkorvausta vaikka kauppa olisi jo päätetty. Tästä on kerrottu lisää luvussa 5.4.2. (Kasso, M. 2006. 83–84.)

Kauppakirjaan ei saa kirjata sellaista ehtoa, joka rajoittaisi kiinteistön ostajan mahdollisuutta luovuttaa tai myydä kiinteistö edelleen haluamallaan tavalla. Myyjä ei siis voi vaatia, että ostajan tulisi myydessään kiinteistöä tarjota sitä ensisijaisesti hänelle takaisin. Kaupassa ei voida myöskään sopia niin, että jollakin olisi mahdollisuus lunastaa kiinteistö itselleen. Näitä ehtoja kutsutaan pätemättömiksi ehdoiksi. Nimensä mukaisesti ne eivät ole kaupan osapuolia sitovia, vaikka ne olisi kirjattu kauppakirjaan. (MK 2:11.)

5.3.3 Toimet kiinteistökaupan jälkeen

Kiinteistön kauppaan liittyvät toimet myyjän ja ostajan osalta eivät pääty kauppakirjan allekirjoitukseen ja omistusoikeuden siirtymiseen ostajalle. Kaupan jälkeen ostajan on kirjattava omistusoikeuden siirtyminen viralliseen Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin ja maksettava varainsiirtovero.

Kiinteistökaupassa varainsiirtovero on 4 prosenttia kauppahinnasta. Vero on maksettava kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta ja ennen kuin ostaja hakee omistusoikeuden tai vuokraoikeuden kirjaamista. Asunto-osakekaupan tavoin myös kiinteistökaupassa ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta, jos:

- hän on hankkinut kiinteistön ja vähintään puolet sillä olevasta rakennuksesta
- käyttää kyseistä rakennusta vakituisena asuntonaan
- ei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista
- hän on luovutuskirjan allekirjoitushetkellä 18–40-vuotias. (VSVL 2:4–11.)

Omistusoikeuden kirjaamismenettelystä käytetään myös nimitystä lainhuuto. Vasta lainhuudon myöntämisen jälkeen ostaja on merkitty hänen ostamansa kiinteistön viralliseksi omistajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Ostajan on haettava lainhuuto kiinteistölleen kuuden kuukauden kuluessa kaupantekohetkestä. Jos ostaja ei hae lainhuutoa edellä mainitussa määräajassa, joutuu hän maksamaan enemmän varainsiirtoveroa. Veron korotus on kuitenkin enintään kaksinkertainen määrä alkuperäisestä verosta. Lainhuutoa haetaan Maanmittauslaitokselta täyttämällä lainhuutohakemus ja postittamalla se. Vaihtoehtoisesti lainhuutoa voi hakea myös sähköisesti. Hakemukseen tulee liittää

liitteeksi kopio kauppakirjasta, kuitti varainsiirtoveron maksusta ja selvitys myyjän omistusoikeudesta. Ostajan on kirjattava oikeutensa myös siinä tapauksessa, kun ostettu rakennus sijaitsee vuokramaalla, jolloin kaupan kohteena on ollut vuokraoikeus ja vuokramaalle rakennetut rakennukset. (MK 10–12:1-6.)

Luvussa 4.4.3 käsiteltyä kiinteistön kiinnitystä voidaan hakea aikaisintaan samanaikaisesti lainhuudon kanssa. Ainoastaan ostaja voi kaupan jälkeen hakea kiinnitystä. Jos ostajalle ei ole myönnetty vielä lainhuutoa, voi hän myyjän suostumuksella hakea kiinteistölle kiinnitystä. (Kasso, M. 2006. 91–92.)

5.4 Kaupan osapuolten vastuut

Molemmilla kaupan osapuolilla, sekä ostajalla että myyjällä, on vastuita ennen kaupantekoa ja sen jälkeen. Myyjän vastuut poikkeavat toisistaan riippuen siitä, onko kyseessä kiinteistön vai asunto-osakkeen kauppa. Riitatilanteita kaupan osapuolten välillä aiheuttaneet asiat liittyvät myydyn asunnon kuntoon tai siinä ilmenneisiin virheisiin, joista ostaja ei ole ollut tietoinen kauppaa tehdessä. Usein virheet myytävässä asunnossa ovat piileviä, joista kumpikaan kaupan osapuoli ei ole etukäteen tiennyt. Piilevä virhe voi olla esimerkiksi ostajan myöhemmin huomaama kosteusvaurio. (Kasso, M. 2006. 96.)

Ostajan tai myyjän pankki ei ole kaupan osapuoli, joten se ei ole vastuussa kaupasta. *"Pankin rooli on olla ostajan pankkina, eli rahoittajana tai myyjän pankkina, esimerkiksi ostajalle siirtyvän pantin haltijana. Pankin velvollisuudet liittyvät velka- ja panttaussuhteisiin, esimerkiksi asuntokaupassa tarvittavien jälkipanttien antamisessa pankilla on rooli."* (Haastateltava H3.) Pankilla on tästä huolimatta tehtäviä asuntokaupassa. Pankkien olennaisin tehtävä on varmistaa rahan sujuva liikkuminen ostajalta myyjälle. Lisäksi pankilla on asiakkaan tuntemiseen ja tunnistamiseen liittyviä velvoitteita mahdollisen rahanpesun estämiseksi. Haastateltava H2 kertoi seuraavasti pankin tehtävistä osana asuntokauppaa: *"Meidän tehtävä on se, että me huolehditaan kokonaisuudesta. Tärkein tehtävä on se, että luotonanto on vastuullista ja laina on mitoitettu sen mukaisesti, että asiakas siitä selviää. Hyvä pankkitapa ja asiakkaan tuntemiseen liittyvät asiat ovat myös tärkeitä asioita. Asuntokaupassa tärkeää on tietysti se, että pankit varmistavat rahan liikkumisen ostajalta myyjälle."*

5.4.1 Ostajan vastuu

Ostajan pääasiallinen vastuu asunto-osakkeen ja kiinteistön kaupassa on kauppahinnan maksaminen myyjälle kauppakirjassa sovituin ehdoin. Tästä huolimatta ajoittain kauppahinta tai osa siitä jää maksamatta ja tällöin myyjä voi periä saatavaansa seuraavin keinoin. Asian voi yrittää ratkaista oikeudessa, mutta se vie paljon aikaa ja siitä aiheutuu jopa tuhansien eurojen kustannukset. Jos kauppahinnan maksamattoman osan vakuutena on käytetty asunto-osakkeiden panttausta, voi myyjä realisoida pantin ja periä siitä saatavansa. Tämä on kustannustehokkaampi ja usein myös nopeampi tapa, kuin asian vieminen tuomioistuimen käsiteltäväksi. Jos kyseessä on kiinteistön kauppa, täytyy myyjän sopia vapaaehtoisesta kaupasta tai vaihtoehtoisesti ulosmitata kiinteistö. Ulosmittaus

edellyttää aina tuomioistuimen päätöstä. Ulosmitattaessa kiinteistö, jonka kauppahinnan maksun ostaja on laiminlyönyt, pakkohuutokaupataan ulosottoviranomaisten toimesta. (Kasso, M. 2006. 96–97.)

Sekä maakaaressa että asuntokauppalaissa on maininta, että ostaja ei saa virheenä vedota sellaiseen asiaan, josta hänen olisi tullut tietää ennen kaupantekoa. Sama maininta on myös irtaimen kauppaa koskevasta kauppalaista. Näiden lakien perusteella ostajalla onkin velvollisuus tutustua etukäteen ennen kaupantekoa asuntoon ja siihen liittyviin asiakirjoihin. (MK 2:22 ja AsuntoKL6:12 ja Kauppalaki 4:20.) Asunnon kunnon tarkastaminen ei ole ainoastaan ostajan vastuulla. Myös myyjä on velvollinen kertomaan tietämistään puutteista ja virheistä koskien hänen omistamaansa asuntoa. Lähes aina ostajan ostopäätöstä tukee myytävään asuntoon tehty kuntotarkastus. Sen suorittaa ulkopuolinen taho ja sen tarkoituksena on selvittää asunnon kunto ja sen mahdolliset virheet.

Asuntokauppalain 6:14:n mukaan ostajan on ilmoitettava myyjälle havaitsemastaan virheestä ostamassaan asunnossa kohtuullisessa ajassa. Samalla myyjälle on ilmoitettava virheeseen liittyvät vaatimukset. Ostajalle on kuitenkin asetettu virheilmoituksen tekemiseksi kahden vuoden aikaraja asunnon hallinnan siirtymisestä. (AsuntoKL 6:14.)

5.4.2 Myyjän vastuu

Myyjällä vastuita on enemmän, kuin ostajalla. Myyjän vastuut vaihtelevat sen mukaan, onko kyseessä uuden vai käytetyn asunnon kauppa vai kiinteistön kauppa. (Kasso, M. 2006. 97–107.)

Käytetyn asunnon kaupassa myyjä on vastuussa siitä, että asunto sellainen, kun ostajalle on myyty. Käytännössä sillä ei ole merkitystä onko myyjällä tekemistä mahdollisen virheen syyn kanssa. Myyjän vastuu ei myöskään poistu vaikka kyseessä olisi piilevä virhe, josta edes myyjä ei ole ollut tietoinen. (AsuntoKL 6:11.)

Jos käytetty asunto ei vastaa kaupassa sovittua, on kyseessä laatuvirhe. Kyseinen virhe voi liittyä asunnon kuntoon, rakenteisiin tai varusteisiin. Myyjällä on myös tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan. Myyjä on voinut jättää kertomatta ostajalle tiedon asuntoon liittyvästä virheestä, ja usein tällä tiedolla olisi voinut ollut vaikutusta kaupan tekemiseen. Molemissa tapauksissa myyjä on vastuussa asunnon virheestä tai tiedon kertomatta jättämisestä. Tiedonantovelvollisuus koskee myös kaupan mukana siirtyviä kodinkoneita, jonka mahdollisista vioista myyjä on velvollinen kertomaan. Myyjän tulee kertoa myös asuntoon tai asunto-osakeyhtiöön suunnitelluista remonteista. (AsuntoKL 6:11.)

Käytetyn asunnon kaupassa myyjä on lisäksi vastuussa mahdollisesta taloudellisesta tai oikeudellisesta virheestä. Taloudellisella virheellä tarkoitetaan asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyviä ylimääräisiä kustannuksia. Asuntokaupan jälkeen ostajalle on voinut selvitä, että hän joutuu todellisuudessa maksamaan enemmän esimerkiksi asunto-osakeyhtiön rahoitusvastiketta, kuin mitä hänelle on ennen kauppaa ilmoitettu. Tässä tilanteessa syntyy taloudellinen virhe, josta myyjä on vastuussa. Myyjä on vastuussa myös kaupan jälkeen tapahtuneesta odottamattomasta taloudellisesta

virheestä. Myytävään asuntoon on voitu esimerkiksi uusia lattiapinnat, jotka ovat pian kaupan jälkeen huomattu lohkeilevan. Tästä syntyy ostajalle odottamaton ja huomattava korjauskustannus, jota ei olisi kuulunut enää syntyä lattian uusimisen jälkeen. (AsuntoKL 6:20–21.)

Oikeudellinen virhe syntyy käytetyn asunnon kaupassa silloin, kun kokonaan kaupan ulkopuolinen osapuoli omistaa myytävän asunnon tai osan siitä tai hänellä on panttioikeus siihen. Oikeudellisen virheen tapahtuessa myyjä on velvollinen huolehtimaan siitä, että ylimääräisen osapuolen omistus- tai panttioikeus lakkaa. Ostaja voi myös vaatia kaupan purkua tai hinnanalennusta oikeudellisen virheen tapahtuessa. (AsuntoKL 6:20–21.)

Huomatessaan virheen ostaja voi pidättäytyä kauppahinnan maksusta virhettä vastaavalla summalla. Usein ostaja huomaa virheen vasta kauppahinnan maksun jälkeen ja, kun hän on asunut ostamassaan asunossa jo jonkin aikaa. Silloin kustannustehokkain ja nopein tapa on virheen korjaaminen myyjän toimesta. Jos se ei ole mahdollista, niin ostaja voi vaatia myyjältä kauppahinnan alennusta tai jopa kaupan purkua. Kaupan purkaminen edellyttää, että virheestä on aiheutunut ostajalle olennaista haittaa eikä hinnanalennus tai joku muu vastaava seuraus ole riittävä toimenpide virheen korjaamiseksi. (AsuntoKL 6:16.)

Uuden asunnon kaupassa myyjänä toimii usein rakennuttaja. Myyjän vastuu uuden asunnon kaupassa koskee käytetyn asunnon kaupan tapaan asunnon laatua ja kuntoa sekä asunnosta annettuja tietoja. Näiden lisäksi myyjän vastuuseen kuuluu viranomaismääräysten noudattaminen. Asunnon on vastattava niitä määräyksiä, jotka olivat voimassa rakennusviranomaisen hyväksyessä asunnon käyttöönotettavaksi. Uuden asunnon rakenteista ja materiaaleista ei saa aiheutua terveydellistä haittaa ostajalle tai muuten kyseessä on virhe. Materiaalien on myös oltava laadultaan kyseiselle materiaalille tyypillisesti kestäviä ja hyvälaatuisia, jos muuta ei ole sovittu. Virheen välttämiseksi myyjän tulee antaa hoito-ohjeet asunnon arkojen materiaalien käsittelyyn ja käyttöohjeet kaikista asunnon laitteista ja kodinkoneista. (AsuntoKL 4:14–19.)

Uuden asunnon kaupassa myyjä on myös velvollinen järjestämään vuositarkastuksen myymäänsä asuntoon. Vuositarkastuksen tavoitteena on löytää kaikki mahdolliset asunnon virheet. Vuositarkastus tulee suorittaa aikaisintaan vuoden kuluttua asunnon käyttöönotosta, mutta kuitenkin enintään 15 kuukauden kuluttua siitä. Uuden asunnon kaupassa ostajalla on oikeus käytetyn asunnon kaupan tapaan virheen korjaukseen, kauppahinnan alennukseen tai kaupan purkuun. Myös uuden asunnon kaupassa ostajan tulee ilmoittaa huomaamansa virhe heti hänen huomattua sen. (AsuntoKL 4:14–19.)

Kiinteistön kaupassa myyjällä on tiedonantovelvollisuus, jonka mukaan hänen täytyy kertoa ostajalle kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat asiat. Myyjän on itse aktiivisesti kerrottava kaikista tietämistään puutteista, vioista ja aikaisemmista, jo korjatuista vioista. Vaikka ostajalla on aina selonottovelvollisuus, on myyjän oikaistava ostajalla oleva väärä tieto tai käsitys kiinteistön liittyvistä asiasta, joka voi vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Kiinteistön kaupassa laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa kunnoltaan ja ominaisuuksiltaan kaupan osapuolten kesken sovittua. Yleisimmät

laatuvirheet koskevat rakennuksen kuntoa ja siihen kuuluvia laitteita. (MK 2:17–19 ja Kasso, M. 2006. 104–107.)

Kiinteistön kaupassa voi esiintyä myös salaisia virheitä käytetyn asunnon kaupan tapaan. Myös niistä myyjä on vastuussa huolimatta siitä, tiesikö hän salaisen virheen olemassaolosta kaupantekohetkellä. Asunto-osakkeen kaupan tapaan virheen johdosta ostajalla voi olla kiinteistön kaupassa oikeus kauppahinnan alennukseen, kaupan purkamiseen tai vahingonkorvaukseen. Mahdollinen seuraamus on käsiteltävä aina tapauskohtaisesti ja myös kiinteistön kaupassa usein edullisin tapa on virheen korjaaminen myyjän toimesta. (MK 2:17–19 ja Kasso, M. 2006. 104–107.)

6 POHDINTA

Tällä opinnäytetyöllä ei ollut varsinaista toimeksiantajaa ja työ sai alkunsa omasta mielenkiinnostani ensiasunnon hankintaa ja etenkin sen rahoittamista kohtaan. Ensisijaisena tavoitteena oman oppimisen lisäksi halusin tehdä opinnäytetyöstäni selkeän ja puolueettoman oppaan oman ensiasunnon hankintaa miettivälle nuorelle aikuiselle. Tarkoituksenani oli luoda opas, jossa on asuntokaupan tekemisen lisäksi käsitelty myös siihen olennaisesti liittyviä rahoituksen ja säästämisen asioita. Työssäni pyrin käsittelemään kaikkia asiat niin, että teksti olisi helposti luettavaa ja ymmärrettävää. Mielestäni onnistuin saavuttamaan asettamani tavoitteen hyvin ja uskon lukijan ymmärtävän, kuinka asuntokauppa tehdään omaan asuntoon säästämisen aloittamisesta kauppakirjan allekirjoitushetkeen.

Tukea aihevalintaani sain seuraamalla eri medioita, joissa uutisoitiin laajasti ensiasunnon hankinnasta ja ennen kaikkea jo usean vuoden ajan vallinneesta talouden matalasuhdanteesta, johon myös hiljentyneellä asuntokaupalla on suuri vaikutus. Lähtökohdat työn aloittamiseksi olivat haastelliset, koska asuntokauppa ja etenkin siihen liittyvä lainsäädäntö oli minulle aiheina ennestään vieraita. Opinnoissani olen sivunnut aihetta hieman esimerkiksi juridiikan opintojaksoilla, mutta pääasiallisesti asuntokaupan tekemistä ei kyseisillä opintojaksoilla opeteta. Yllätyksenä minulle tuli myös asuntokauppaan liittyvän lainsäädännön suuri määrä. Siihen tutustuminen vaatikin minulta paljon työtä ja aikaa.

Opinnäytetyössäni käsitellään myös säästämistä ja rahoittamista, jotka ovat aiheina minulle tutumpia suoritettuani opintoihini liittyvän työharjoittelun pankki- ja rahoitusalalla. Tutkimuksen toteuttaminen oli myös haasteellista. Pankki- ja rahoituslaitokset ovat erittäin tarkkoja maineestaan ja tiedosta, jota he voivat antaa esimerkiksi opinnäytetöihin. Tästä syystä olen hieman pettynyt siihen, etten saanut kasvatettua haastateltavien määrää suuremmaksi.

Opinnäytetyötä tehdessä tein yllättäviä havaintoja liittyen asumisen rahoitukseen. Mediassa on painotettu paljon esimerkiksi omarahoitusosuuden vaatimista asuntolainan saamiseksi. Tutkimuksesta minulle selvisi, että pankit neuvottelevat mielellään ensiasuntolainasta vaikka omarahoitusta ei säästössä olisikaan. Yllätyksenä minulle tuli myös henkilövakuuksien vähäinen käyttö nykypäivänä osana ensiasuntolainoja. Ennakkoluuloisesti ajattelin aluksi olevan tyypillistä, että vanhemmat takaavat tavallisesti lapsensa asuntolainan. Tutkimus osoitti minun olleen väärässä.

6.1 Oma oppiminen

Opinnäytetyöprosessi oli minulla pitkään ainoastaan ajatustyön tasolla. En laatinut aluksi tarpeeksi tarkkaa aikataulua opinnäytetyön tekemiseksi. Suurin yksittäinen haaste minulla oli päivätyön ja opinnäytetyön yhtäaikainen tekeminen ja molempien töiden sovittaminen kalenteriini. Tästä syystä tälle tutkimukselle alun perin suunnittelemani aikataulu venyi ajallisesti. Lopulta kuitenkin sain opinnäytetyöprosessin jaksotettua kalenteriini niin, että mielestäni sain sen tehtyä jopa melko lyhyessä ajassa valmiiksi. Jälkikäteen ajatellen tekisin työn alussa selkeän suunnitelman työn etenemiselle ja aikataululle. Näin työn etenemistä olisi helpompi seurata ja todennäköisesti aikataulukin pysyisi pa-

remmin hallinnassa. Koen oppineeni myös tästä ja seuraavaa tutkimusta tehdessä olen asian suhteen viisaampi. Lisäksi parantaisin tutkimukseen liittyviä haastatteluita suunnittelemalla kysymysrungon paremmin, jotta saisin enemmän hyödynnettävää tietoa työhöni.

Koen oppineeni paljon tämän opinnäytetyöprosessin aikana. Etenkin asuntokauppaan liittyvä teoreettinen tieto on ollut erittäin opettavaista ja uskon hyötyväni oppimastani tulevaisuudessa. Tällä hetkellä työskentelen pankki- ja rahoitusalalla, johon asuntokauppa liittyy olennaisesti. Tästä huolimatta arvostan kuitenkin tärkeimmiksi oppimikseni asioiksi pitkäjänteisen työskentelyn kehittymisen, vastuun kantamisen ja aikataulun hallinnan. Myös ammatilliset valmiuteni ovat kehittyneet tämän työn myötä. Kuten jo mainitsin, on minun mahdollista viedä paljon tähän työhön hyödyntämääni teoreettista tietoa suoraan työelämääni, johon asuntokauppa läheisesti liittyyy. Merkittävin oppiminen on tapahtunut asumisen rahoitukseen liittyen ja ymmärrän nyt paremmin pankista ensiasuntolainaa hakevia ihmisiä ja lainan myöntämisen edellytyksiä.

6.2 Tutkimuksen hyödynnettävyys

Vaikka opinnäytetyölläni ei ollut varsinaista toimeksiantajaa, uskon että monelle nuorelle työni lukeminen on opettavainen kokemus. Työssäni tuli aikaisemmin esille ASP-järjestelmän nykyinen suosio ja sen kasvu ja lisäksi se, että omistusasuminen on Suomessa edelleen yleisin asumismuoto. Nämä asiat takaavat sen, että myös tulevaisuudessa ensiasuntoja hankitaan paljon. Tästä johtuen monella nuorella on epätietoisuutta asuntokaupan tekemiseen liittyen. Tietojeni mukaan aikaisemmat tutkimukset ja opinnäytetyöt tästä aiheesta ovat keskittyneet ASP-järjestelmään tai ensiasuntokaupan verotukseen. Minulle tulikin yllätyksenä se, että tästä aiheesta ei ole kirjoitettu tämäntapaista opasta vaikka aiheesta on uutisoitu laajasti ja lähes jokaiselle nuorelle ensiasunnon hankinta on ajankohtaista jossain vaiheessa elämää.

6.3 Tutkimuksen luotettavuus

Pyrin käyttämään opinnäytetyöni teoreettisessa osassa luotettavaa ja ajankohtaista tietoa. Eniten käyttämäni lähde oli ehdottomasti Suomen laki. Tästä syystä pidän työni teoreettista viitekehystä luotettavana. Työni aiheeseen liittyvä laki ja käytänteet ovat muuttuneet paljon viimeisten vuosien aikana, joten pyrin käyttämissäni muissa lähteissä ennen kaikkea niiden ajantasaisuuteen. Käyttämistäni lähteistä löytyy aiheeseen liittyvä kirjallisuutta, julkishallinnollisia lähteitä ja internet-lähteitä. En käyttänyt työni lähteinä muita Theseus-julkaisuarkiston opinnäytetöitä, koska pyrin hankkimaan käyttämäni tiedon sen alkuperäisestä lähteestä.

Työni tutkimuksellisen osan toteutin kvalitatiivisena tutkimuksena. Haastattelun laajuuden ja niiden toteutuksen kannalta pidin kvalitatiivista haastattelua oikeana valintana, koska sen käyttö mahdollisti luontevan keskustelun ja yllättävien asioiden esilletulon haastattelujen aikana. Laadin hyvän kysymysrungon haastatteluille, koska se auttoi saamaan haastatteluista laadukkaita ja luotettavia. Litteroin kaksi tekemistäni haastatteluista ja haastateltava C:n haastattelun toteutin pitkästä välimatkasta johtuen sähköisesti. Tämän jälkeen luokittelin vastaukset litteroinnin perusteella, jotta niiden pur-

kaminen teoreettisen viitekehyksen tueksi oli helpompaa. Yhtenä tutkimuksen luotettavuuden osa-alueena on sen eettisyyden arvioiminen. Toteutin työssäni tekemäni haastattelut anonyymisti, jotta työni ei riko pankkisalaisuutta. Tästä johtuen mielestäni työni on hyvän tieteellisen käytönnän mukainen säilyttäen haastateltavien anonyymiteetin.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

AKTIA. ASP-tili ja asuntosäästäminen. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.aktia.fi/fi/saasta-ja-sijoita/saastotilit/asuntosaastaminen

ASUNTOKAUPPALAKI. L 23.9.1994/843. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-11.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI. L 22.12.2009/1599. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-23.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599

DANSKE BANK. ASP-laina. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.danskebank.fi/fi-fi/Henkiloasiakkaat/lainat/Asuntolainat/Pages/ASP-laina.aspx?tab=0#tabanchor

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. 2014. [Viitattu 2015-01-27.] Saatavissa: https://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2014.pdf

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO. Yksityishenkilö takaajana. 1999. [Viitattu 2015-01-28.] Saatavissa: https://www.fkl.fi/materiaalipankki/oppaat/Dokumentit/Yksityishenkilo_takaajana.pdf

FINANSSIVALVONTA. Lainat ja rahoitus. 2014. [Viitattu 2015-01-13.] Saatavissa: http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Pages/Default.aspx#.VLUZuyusVps

EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE. Euribor. 2015. [Viitattu 2015-01-14.] Saatavissa: http://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/about-euribor.html

HANDELSBANKEN. ASP-tili. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://handelsbanken.fi/shb/inet/IStartfi.nsf/Frameset?OpenView&id=Shbfi&navid=X_Henkiloasiakkaat&sa=/shb/inet/icentfi.nsf/default/qE1ADE3F79DAFFE70C22570F800469269?opendocument&iddef=Henkiloasiakkaat

HELSINGIN YLIOPISTON AVOIN YLIOPISTO. Perusasioita oikeustieteestä. Yksityisoikeus. 2003. [Viitattu 2015-04-07.] Saatavissa: http://www.avoin.helsinki.fi/kurssit/oikjohd/materiaali/osa3.html

HIRSJÄRVI, Sirkka; REMES, Pirkko; SAJAVAARA, Paula. 2014. Tutki ja kirjoita. Porvoo: Bookwell Oy.

KASSO, Matti. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

KASSO, Matti. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

KAUPPALAKI. L 27.3.1987/355. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-11.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1987/19870355

KIINTEISTÖNMUODOSTAMISLAKI. L 12.4.1995/554. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-04.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950554

KIINTEISTÖNVÄLITYSALAN KESKUSLIITTO RY. 2012-06-05. Ohje hyvästä välitystavasta. [Viitattu: 2015-02-10.] Saatavissa: http://www.kvkl.fi/files/05062012hyvanvalitystavanohje.pdf

KILPAILU- JA KULUTTAJAVIRASTO. 2014-05-14. Osaomistusasunto. [Viitattu 2015-01-13.] Saatavissa: http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/osaomistusasunto/

KONTKANEN, Erkki. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finanssi ja vakuutuskustannus Oy FINVA.

KULUTTAJANSUOJALAKI. L 27.8.2010/746. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-01-17.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038

LAKI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA. L 16.7.1990/650. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-04.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1990/19900650

LAKI KAUPANVAHVISTAJISTA. L 24.7.2009/573. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-23.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20090573

LAKI KIINTEISTÖJEN JA VUOKRAHUONEISTOJEN VÄLITYKSESTÄ. L 15.12.2000/1074. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-05.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074

LAKI KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKEISTÄ JA VUOKRAHUONEISTON VÄLITYSLIIKKEISTÄ. L 15.12.2000/1075. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-05.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075

LAKI TAKAUKSESTA JA VIERASVELKAPANTTAUKSESTA. L 19.3.1999/361. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-01-28.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361

LASSILA, Anni. 2014-07-20. Asp-säästämiseen tulossa höllennyksiä. Helsingin Sanomat. [Viitattu 2015-01-08] Saatavissa: http://www.hs.fi/talous/a1405746988230

LÄHITAPIOLA. ASP-tili. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.lahitapiola.fi/henkilo/pankki/tilit-ja-maksaminen/asp-tili

MAAKAARI. L 12.4.1995/540. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-02-23.] Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540

MAANMITTAUSLAITOS. Kiinteistökaupan verkkopalvelu. [Viitattu 2015-02-24.] Saatavissa: http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistoasiat

MAKKONEN, Antti. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Bookwell Oy.

NORDEA PANKKI SUOMI OYJ. 2015. ASP-Laina. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/ASP-laina/868872.html?WT.svl=mega-menu_lainat_product_asp-laina

OP-Pohjola osk. ASP-säästäminen ja –laina. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/asuntolaina/asp-laina?id=20210&srcpl=8

PESONEN, Mika. 2011. Säästäjästä sijoittajaksi – jokamiehen sijoitusopas. Jyväskylä: WSOYpro Oy.

POP Pankkiliitto osk. ASP-laina. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: https://www.poppankki.fi/asp-laina

SAARINEN, Merja. 2015-01-11. Hyvästi vanha, tuttu euribor! Asuntolainojen viitekorot muuttuvat. Talouselämä. [Viitattu 2015-01-14.] Saatavissa: http://www.talouselama.fi/uutiset/hyvasti+vanha+tuttu+euribor+asuntolainojen+viitekorot+muuttuvat/a2286097

SIMOLA, Ulla. 2014-02-05. Mikä riittää lainan vakuudeksi? Taloustaito. [Viitattu 2015-01-21.] Saatavissa: http://www.taloustaito.fi/Saasto-laina/Lainat/Mika-riittaa-lainan-vakuudeksi/

S-Pankki. ASP-lainalla ensimmäiseen omaan kotiin. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: https://www.s-pankki.fi/fi/lainat-ja-luotot/asp-laina/

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS. ASP-tili. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.hypo.fi/saastaminen/asp-tili/

SUOMEN PANKKI. 2015-01-02. Kotitalouksien euromääräiset määräaikaistalletukset Suomen rahalaitoksissa, kanta ja keskikorko. [Viitattu 2015-01-10.] Saatavissa: http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/tilastot_rahalaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_talletukset_kotit_ma-talletukset_kant_B9BD8DD9.aspx

SUOMEN PANKKI. 2015-01-02. Suomen talletuspankkien euromääräiset lainat euroalueen kotitalouksille korkosidonnaisuuksittain. [Viitattu 2015-01-17.] Saatavissa: http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/pages/tilastot_rahalaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_lainat_korkosidonnaisuuksittain_fi.aspx

SÄÄSTÖPANKKI. ASP-tili – helpompaa säästämistä ensiasuntoon. 2015. [Viitattu 2015-03-24.] Saatavissa: http://www.saastopankki.fi/asp-tili

YMPÄRISTÖHALLINNON YHTEINEN VERKKOPALVELU. 2014-12-16. Omistusasumnen. [Viitattu 2015-01-20.] Saatavissa: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Omistusasuminen/ASPsaastaminen

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ. 2015-02-24. Arvio: asumisen tuissa isot linjat kohdallaan, yksityiskohdissa hiomista. [Viitattu 2015-02-24.] Saatavissa: http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Arvio_asumisen_tuissa_isot_linjat_kohdal(32836)

VARAINSIIRTOVEROLAKI. L 29.11.1996/931. Ajantasainen lainsäädäntö. Finlex. [Viitattu 2015-01-08.] Saatavissa: http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960931

VALTIOVARAINMINISTERIÖ. Asunnon hankintaan valmisteilla maltillinen lainakatto. 2014-02-04. [Viitattu 2015-01-08.] Saatavissa: http://www.vm.fi/vm/fi/03_tiedotteet_ja_puheet/01_tiedotteet/20140204Asunno/name.jsp

VEROHALLINTO. Ensiasunnon korkovähennys. [Viitattu 2015-03-11.] Saatavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys(9169)

LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET PANKEILLE

Haastattelukysymykset pankkien henkilökunnalle

1. Kertoisitko taustatietoa tyypillisestä ensiasuntolainan hakijasta
    a. Hakijan sukupuoli?
    b. Hakijan ikä?
    c. Hakeeko ensiasuntolainan hakija lainaa tavallisesti yksin vai yhdessä puolison/kumppanin kanssa?
    d. Mikä on tyypillisin asumismuoto, jonka hankintaa ensiasuntolainan hakija hakee pankista rahoitusta?

2. Mitä ensiasunnon ostajan tulisi tietää etukäteen tai mihin hänen tulisi kiinnittää huomiota tullessaan pankkiin neuvottelemaan asuntolainasta?

3. Kuinka paljon on tyypillisesti haettava lainasumma ensiasunnon hankintaa varten?

4. Mikä on tyypillisin lainamuoto (ASP-laina, tavallinen asuntolaina vai joku muu rahoitus)?

5. Kuinka suuri on omarahoitusosuus lainasummasta ja vaaditaanko se aina lainan myöntämiseksi?

6. Paljonko on hankittavan ensiasunnon vakuusarvo ja onko se yhtä suuri huolimatta siitä onko kyseessä käteis- vai kiinnityspantti?

7. Onko henkilövakuudet tyypillisiä ensiasunnon hankintaan myönnetyissä lainoissa?

8. Mikä on suosituin lainan viitekorko ja lainan lyhennysmuoto?

9. Mitä tehtäviä pankilla on asuntokaupassa lainaneuvottelujen lisäksi?

10. Onko pankilla välitysliikkeen, ostajan ja myyjän tapaan vastuita ja/tai velvollisuuksia asuntokaupassa?